PRIVATMEGLEREN
GAMLE OSLO

ALNAGATA 11
VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVE

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Leilighet
Alnagata 11, 0192 OSLO
OSLO kommune
gnr. 233, bnr. 15
Andelsnummer 31

Sum areal alle bygg: BRA: 59 m² BRA-i: 54 m²



Befaringsdato: 17.03.2025 **Rapportdato:** 21.03.2025 **Oppdragsnr.:** 14158-2280 **Referansenummer:** OH2646

Autorisert foretak: OP Arnesen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ole Peter Arnesen **Vår ref:**

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070
op@oparnesen.no

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

OP Arnesen AS

Rapportansvarlig

Ole Peter Arnesen
Uavhengig Takstingeniør
op@oparnesen.no
950 70 070

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

3-roms andelsleilighet over 2 etasjer med sentral og attraktiv beliggenhet I Gamlebyen.

Bygningen er en opprinnelig skofabrikk som ble rehabilitert og ombygget til leiligheter i 2006.

1. etasje består av entrè, trapperom og stue/kjøkken.

Kjelleretasjen består av trapperom, gang, bod, bad/wc og 2 soverom.

Hems på 7 m² er ikke måleverdig areal på grunn av takhøyden.

I tillegg er det oppgitt kjellerbod på 5 m².

Nye vinduer i regi av Borettslaget i 2021.

Oppvarming med gulvvarme i stue/kjøkken, bad og soverom.

Det er søkt med fuktindikator i benkeskap under vaskekum på kjøkken og på kritiske steder på bad. Det er ikke avdekket unormale verdier.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt omfatter eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel, tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

For øvrig henvises det til de enkelte kontrollpunktene.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

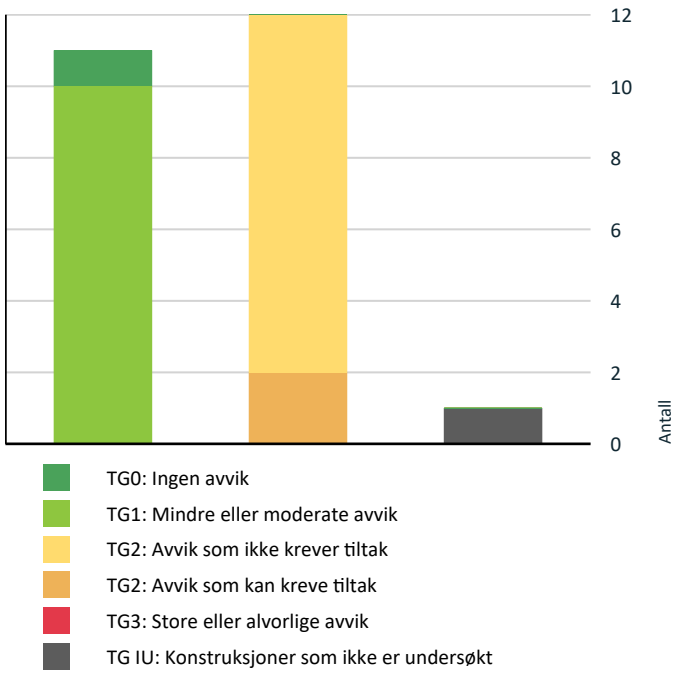
Leilighet

• Det foreligger ikke tegninger

Takstmannen har ikke innhentet tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Besiktigelsen er foretatt med de avgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.
Hjemmel er kontrollert fra Eiendomsverdi.no.
Arealene er angitt i henhold til målereglene i NS 3940, retningslinjer for arealmåling.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører.
Undertegnede bekrefter at rapporten er utformet i tråd med takstforskriften.
Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Bygning generelt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > Kjeller > Bad/wc > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

Våtrom > Kjeller > Bad/wc > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > Kjeller > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1898

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

Tilbygg / modernisering		
2006	Ombygging	Gården ble rehabilitert og ombygget til leiligheter i 2006.

UTVENDIG

TG IU Bygning generelt

Opprinnelig fabrikkbygning over 5 etasjer, kjeller og loft. Rehabilitert og ombygget til leiligheter i 2006. Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet, i murkonstruksjoner og med trebjelkelag som etasjeskiller. Enkelte skjevheter forekommer og tilhører normalen i eldre bygårder. Fasader består av teglsteinsvegger.
Valmet takkonstruksjon tekket med plater.

Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler.

TG 1 Vinduer

Vinduer med 3-lags isolerglass fra 2021.

TG 1 Dører

Leilighetsdører med brannklassifisering B-30 og lydisolering 40 dB.

Døren i 1. etasje er utstyrt med Yale doorman appstyrt kodelås.
Enkelte bruksmerker nederst på døren.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvoverflater består av parkett.
Det er opplyst at parketten ble slipt og beiset i 2023.
Sisalteppe i entrè, trapperom og gang fra 2023.

Vegger og himlinger består av malte plater.
Det er opplyst om nymalte overflater i 2023.
Innfelte LED-downlights i entrè og trapperom.

Det bør alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av overflater og innredninger i brukte boliger.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er antatt støpte betonggulv på grunnen i kjelleretasjen.
Det er kun målt høydeforskjeller innenfor toleransekravet.
Målinger er gjennomført i hovedsoverommet.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag som etasjeskille.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er målt 20 mm høydeforskjell gjennom hele rommet i stue/kjøkken. Målt høydeforskjell på 15-30 mm gjennom hele rommet angis med tilstandsgrad 2 basert på standardens krav til godkjente måleavvik. Slike høydeforskjeller er normalt i eldre bygårder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilsvarende boliger fungerer fint med slike høydeforskjeller og ingen tiltak er nødvendige.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Boliger oppført etter TEK-10 eller senere skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak slik at innstrømming av radon fra grunnen begrenses.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp mellom etasjene.
Oppgradert med sisalteppe i trinnene i 2023.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke montert håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Håndløper bør monteres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

Malte glatte dører.

VÅTROM

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD/WC

Generell

Det er opplyst at badet er fra 2006.

KJELLER > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og flislagt himling i dusjen. Malt himling for øvrig.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ulike fliser på vegg som tegn på at det er utført reparasjon.
Utvendig hjørne med skarpe kanter og lite fagmessig utførelse.
Det er dør med ikke fuktbestandige materialer nærme våtsonen (dusjsonen).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Nærm ere undersøkelser må gjennomføres og tiltak må påregnes.
Tidspunkt for oppgradering nærmer seg. Døren bør fuktbeskyttes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er tilstrekkelig fall på badegulvet i dusjen men det er avvik i fallforhold for øvrig og det kan forekomme vann på gulvet som ikke kan renne til sluk.
Det er ulike fliser på gulvet som tegn på at det er utført reparasjon.
Eier opplyser at det ikke er varme i hele gulvet.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Nærmere undersøkelser må gjennomføres og tiltak må påregnes. Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om.

KJELLER > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og antatt fuktsikring med smøremembran.
Smøremembran har forventet brukstid på ca. 30 år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det kan ikke konstateres membran og det er ukjent utførelse av rørgjennomføringer i våtsone.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på eventuell membranløsning. Tiltak bør påregnes og tidspunkt for oppgradering nærmer seg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må eventuelt tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Innhent dokumentasjon om mulig.

KJELLER > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med:
- Dusjnisje med glasssdører.
- Servantseksjon med porselenvask.
- Speil med lys.
- Gulvmontert wc.
- Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Sanitærutstyr med noe bruksslitasje.
Det er treverk uten membran eller fliser under servantseksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokal utbedring må påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon.

KJELLER > BAD/WC

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning fra 2023 med glatte fronter og marmor benkeplater.
Underlimt rustfri oppvaskkum og fliser mellom benk og overskap.
Ett-greps blandebatteri.
Integrerte hvitevarer som består av:
- Stekeovn.
- Nedfelt Induksjonstopp.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøl og frys.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke montert komfyrvakt og automatisk vannstoppventil og det er ikke montert tettemuffer i enden av varerør på rør i rør-system.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Komfyrvakt og automatisk vannstoppventil bør monteres og det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannforsyning med rør i rør system.
Rørfordelingsskap med stoppekran er plassert i den innvendige boden.
Stoppekranen er ikke funksjonstestet.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av støpejern og plast.

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.
Naturlig ventilasjon for øvrig.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Naturlig ventilasjon angis med TG 2.
Kun mekanisk ventilasjon angis med TG 1.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres bedre ventilasjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 120 liter fra 2006 er plassert i den innvendige boden.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.
Det er ikke montert automatisk vannstoppventil.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak da berederen fungerer i dag men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
Det bør på generelt grunnlag monteres automatisk vannstoppventil for varmtvannsbereder og røropplegg i rom uten sluk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Andre installasjoner

Defigo appstyrt porttelefon med fjernstyring via mobiltelefon.
Bredbåndstilknytning.

TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Fordelingskurser er sikret med jordfeilautomater.
Det er 8 fordelingskurser.
Hovedsikringer og fjernavlest måler er plassert i felles tavle.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2006

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

Tilstandsrapport

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Felles brannvarslingsanlegg. Brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

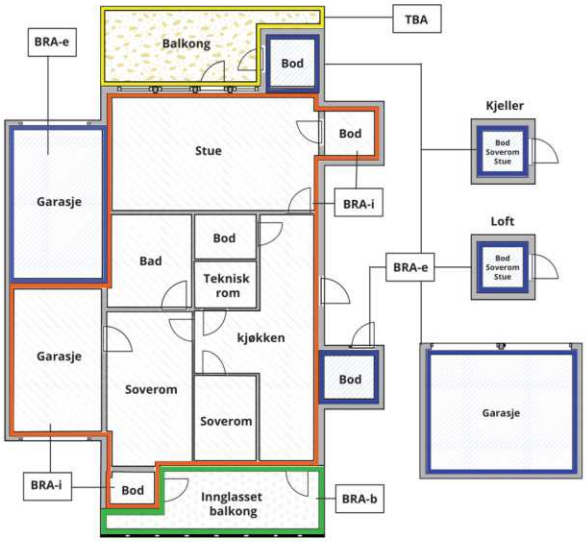
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Leilighet

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	27			27	
Kjeller	27	5		32	
SUM	**54**	**5**			
SUM BRA	**59**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré, Trapperom, Stue/kjøkken		
Kjeller	Trapperom, Gang, Bod, Bad/wc, Soverom, Soverom 2	Bod	

Kommentar

Kjellerboden er ikke oppmålt og arealet er hentet fra tidligere oppmåling.
Boder som ligger utenfor boenheten som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten er inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Takstmannen har ikke innhentet tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det henvises til de enkelte kontrollpunktene.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	53	1

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.3.2025	Ole Peter Arnesen	Takstingeniør
	Carl Pontus Nilsson Brusewitz	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	233	15		0	3065.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Alnagata 11, 0192 OSLO

Hjemmelshaver

Borettslaget Den Norske Skofabrik

Kommentar

Arealet er felles for hele Borettslaget som har hjemmel til eiendommen.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET DEN NORSKE SKOFABRIK	988424587		OBOS Eiendomsforvaltning AS	Nilsson Brusewitz Carl Pontus

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

31

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i Gamlebyen.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig vann.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp.

Om tomten

Eiet tomt på 3065 m² som tilhører Borettslaget.

Parkering

Beboerparkering i området.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.03.2025	Eiers egenerklæring er ikke fremvist.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier	17.03.2025	Opplysninger gitt av eier på befaringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	14.03.2025	Opplysninger om hjemmel, byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	21.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/OH2646

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Gamle Oslo

Oppdragsnr.
306250058

Selger 1 navn
Pontus Brusewitz

Gateadresse
Alnagata 11

Poststed	Postnr
OSLO	0192

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: DNB Fremtind

Polise/avtalenr.: 33675589

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 306250058

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Når jeg flyttet inn så jeg i starten noen få kre (sølvkre) i badet, men de forsvant når ventilasjonen i badet ble forbedret med bedre avtrekk. Se notat om ventilasjon.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Installasjon av belysning, dimmer og noen stikkontakter. Øvrig el-anlegg er siden byggeår (2006) eller tidligere eiere. Vedr. ventilasjon så ble sentral vifte renovert i 2023. I samband med det så ble også alle ventilasjonskanalene renset, og avtrekk fra baderom forbedret. Dette ble utført av borettslagets vaktmestertjenester, Smekk AS.

Arbeid utført av: Rett Elektro AS / Aurora bygg

Filer

Alnagata 11 Oslo Slutkontroll.pdf | Faktura 10187.pdf | Faktura 10215.pdf | Faktura2402.pdf | Faktura 10218.pdf | PROFORMA1.pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

Document reference: 306250058

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 306250058

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 306250058

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Pontus Brusewitz	1d2d25764005199a3714ee9 3c1a6064f73d210ba	24.03.2025 11:58:09 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 306250058

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

Deres ref.: 7180-1-031 Vår ref.: 7180-1-031 Dato: 14.03.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Borettslaget Den Norske Skofabrik
Organisasjonsnr:	988424587
Andelseier:	Brusewitz, Pontus
Medeier:	
Leilighetsnummer:	031
Adresse:	Alnagata 11, 0192 OSLO
Andelsnummer:	31
Gnr.	233
Bnr.	15
Borettsinnskudd:	Kr. 488 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 93062600.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden. Borettslaget har inngått avtale om IN-ordning, det er mulighet for innbetaling i forbindelse med forfall 1. september og 1. mars. IN-ordning er kun for HANBAN og HANBA1.
- Sikringsordning: Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.
Økning av felleskostnader: Linje felleskostnader økes med 8 % fra 1. januar 2025. Linje kabel TV økes til kr. 163 pr. andel pr. mnd. fra 1. januar 2025. Linje Internett økes til kr. 140 pr. andel pr. mnd. fra 1. januar 2025. Linje ekstra antennepunkt økes til kr. 303 pr. andel pr. mnd. fra 1. januar 2025.
En del andelseiere har kjøpt bruksrett til garasje, som vi forutsetter følger boligen ved salg. (Md. garasjekostnader kommer i tillegg til felleskostnader for boligen, det påløper eierskiftegebyr ved salg av bruksrett til garasje) Det er ikke tillatt for andre enn andelseiere i borettslaget å ervere garasjeplass i borettslaget. Det anbefales ikke å selge garasjeplasser separat pga. fellesgjeld. Avdeling Eierskifte må få tydelig beskjed om garasjeplassen ikke følger med ved salg. Garasjelånet betjenes av andelseiere som har kjøpt bruksrett til garasje (bortsett fra de andelseiere som har innfridd sin andel gjeld av garasjelånet). Kapitalkostnader for garasjelån vises som ""Kapitalkostn. lån 1"" under avsnittet ""Opplysninger om leiligheten"" i dette brev. For mer informasjon om etablering av ladepunkt, se side 5, 6, 7, 37 og 38 i innkallingen til ordinær generalforsamling 2023.
For fem boliger i 1. – 3. etasje viser tegningene at de er treromsleiligheter uten hybel, med avvikende planløsning fra 2006. Dette gjelder leilighetene H0109 (andel 9), H0209 (andel 48), H0309 (andel 86), H0236 (andel 75) og H0336 (andel 113). Tegninger som viser korrekt planløsning med hybel ble sendt inn 18. desember 2006, men er ikke formelt godkjente. På grunn av endrede tekniske forskrifter vil det ikke være mulig å få hyblene i de fem boligene formelt godkjente uten omfattende ombygginger eller dispensasjon fra PBE. Ved salg av disse andelene be om å få fullstendig notat tilsendt på e-post.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenr.:	94927017908
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,60%
Restsaldo	91 069 254,85
Innfrielsesdato:	01.04.2043
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenr.:	94927017916
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,60%
Restsaldo	2 704 857,70
Innfrielsesdato:	01.04.2043
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenr.:	94927037771
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,65%
Restsaldo	13 427 415,00
Innfrielsesdato:	01.04.2040
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 13 596,21,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9492701790; IN lån 2 - Akonto renter	5 117,92	
Lån nr: 9492701790; IN lån 2 - Akonto avdrag	2 908,81	
Bredbånd	140,00	
Vedlikeholdsfond	508,00	
Kabel-tv	163,00	
Felleskostnader	4 758,48	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	622,-
Fradragsberettigede kostnader:	68 526,-
Annen formue:	16 877,-
Gjeld:	1 206 179,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenummer:	94927017908
Restsaldo:	1 090 463,23
Kapitalkostnader:	8 142,51

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenummer:	94927037771
Restsaldo:	105 462,43
Kapitalkostnader:	867,10

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 1 195 925,66,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Pernille Olsen pr. e-post: pernille.olsen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Fartein Slåttebrekk Orestad, e-post: styret.alnagata@gmail.com

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 7180

BORETTSLAGET DEN NORSKE SKOFABRIK

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET DEN NORSKE SKOFABRIK

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 18. desember kl. 15:00 og lukker 21. desember kl. 15:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7180

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Vedtektsendring for vedlikeholdsansvar for heis tilhørende andel 132 i Alnagata 11.
5. Avstemning over kameraovervåkingstilbud
6. Vedtektsendringen kameraovervåking

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET DEN NORSKE SKOFABRIK

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Pernille Olsen, borettslagets rådgiver fra Obos Eiendomsforvaltning, velges som møteleder.

Forslag til vedtak
Pernille Olsen, borettslagets rådgiver fra Obos Eiendomsforvaltning, er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Even Stunes og Per Arne Flaesen innstilles som protokollvitner.

Forslag til vedtak
Even Stunes og Per Arne Flaesen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Vedtektsendring for vedlikeholdsansvar for heis tilhørende andel 132 i Alnagata 11.

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Forslagstiller: Styret

I forbindelse med at eier av andel 132 skal selge sin leilighet, har styret blitt oppmerksom på at denne andelen fortsatt har tilgang til en privat heis i borrettslaget. Denne har tidligere vært antatt plombert/murt igjen. Det er kun andel 132 som har tilgang til denne heisen, og slik har det vært siden borettslagets opprinnelse. Ettersom eier av andelen ønsker å sette heisen i gang igjen før salg av leiligheten, har styret måttet gjøre en grundig vurdering av denne problemstillingen.

Styret har konsultert seg med advokater i OBOS om saken, og om kostnadene forbundet med heisen kan belastes denne ene leiligheten, begrunnet ut fra nytteverdien.
I borettslagsloven § 5-19 (1) står det at: «Felleskostnadene i laget skal delast mellom andelseigarane ut frå tilhøvet mellom verdiane på bustadene eller ut frå andre retningslinjer som går fram av byggje- og finansieringsplanen. Fordelinga skal justerast dersom endringar av bustadene eller eigedommen elles fører til vesentleg endring av verditilhøva. **Når særlege grunnar talar for det, skal visse kostnader delast etter nytten for den einskilde bustaden eller etter forbruk».**

Det at heisen kun betjener én leilighet, gir særlig grunn til å fordele kostnaden forbundet med heisen på andel 132.

For å tydeliggjøre hvem som har ansvaret for denne heisen som kun kan brukes av andel 132, foreslår styret å tydeliggjøre ansvaret ved en vedtektsendring.
Vedtektsendringen krever 2/3 flertall. I borettslag er det tilstrekkelig med 2/3 flertall for å flytte vedlikeholdsansvar fra borettslaget til den enkelte andelseier.

Styret foreslår et nytt punkt 5-1 (3) i borettslagets vedtekter. Dette fører til at de nåværende punktene 5-1 (3), (4), (5), (6) og (7) flyttes ned og starter fra 5-1 (4). Se vedlagt illustrasjonsbilde som medfølger saksbeskrivelsen. Det nye punktet i vedtektene er markert med rød tekst.

Styret foreslår at generalforsamlingen stemmer over følgende forslag til vedtak:

Generalforsamlingen beslutter et nytt punkt 5-1 (3) i borettslagets vedtekter:

(3) Den som til enhver tid er eier av andel 132 i borettslaget har det fulle vedlikeholds- og utskiftingsansvaret for heisen beliggende i Alnagata 11, med løpenummer 12710, herunder ansvar for betaling av heisens strømforbruk, kostnader forbundet med service- og driftsavtale for heisen, og kostnadsansvaret forbundet med utskifting av hele eller deler av heisen, inkludert heisdører i fellesarealer osv. Andelseieren plikter å gi borettslaget tilgang til heissjakten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av denne, og å gjennomføre eventuelle tiltak som er nødvendige for at borettslaget skal kunne gjennomføre slikt vedlikehold. Dersom heisen på et tidspunkt ikke lenger skal være i bruk, er andelseier ansvarlig for evt. fjerning av heisen og sette fellesarealene i stand etter fjerning av alle heisens deler.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen beslutter et nytt punkt 5-1 (3) i borettslagets vedtekter: (3) Den som til enhver tid er eier av andel 132 i borettslaget har det fulle vedlikeholds- og utskiftingsansvaret for heisen beliggende i Alnagata 11, med løpenummer 12710, herunder ansvar for betaling av heisens strømforbruk, kostnader forbundet med service- og driftsavtale for heisen, og kostnadsansvaret forbundet med utskifting av hele eller deler av heisen, inkludert heisdører i fellesarealer osv. Andelseieren plikter å gi borettslaget tilgang til heissjakten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av denne, og å gjennomføre eventuelle tiltak som er nødvendige for at borettslaget skal kunne gjennomføre slikt vedlikehold. Dersom heisen på et tidspunkt ikke lenger skal være i bruk, er andelseier ansvarlig for evt. fjerning av heisen og sette fellesarealene i stand etter fjerning av alle heisens deler.

Vedlegg

1. Illustrasjonsbilde. Vedtektsendring for vedlikeholdsansvar for heis tilhørende andel 132 i Alnagata 11.jpg

---

Sak 5

Avstemning over kameraovervåkingstilbud

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Kameraovervåking er et tema som har engasjert mange beboere, og styret ønsker derfor å involvere andelseierne til medbestemmelse i denne saken.

Alternativ 1: Ingen kameraovervåking

Som beskrevet i styrets årsrapport har vi de siste årene fokusert på å forbedre sikkerheten i borettslaget uten bruk av kameraovervåking. Dette inkluderer også:

- Flushing av eksisterende kodebrikker og utskifting av portåpnere med kodebrikker med begrenset tilgang.
- Oppgradering av låsesystemet, med online tilknytning og logging av kodebrikkebruk.

Dette gir oss mulighet til å spore kodebrikker tilbake til andeler ved eventuelle innbrudd. Styret mener at disse tiltakene, kombinert med bomiljøvakt fra Securitas, samt avdekking og stansing av ulovlige bruksoverlatinger, gir tilstrekkelig sikkerhet i borettslaget.

Alternativ 2: Kameraovervåking med Avarn Security

Avarn Security tilbyr en skybasert løsning kalt "Umbrella". Denne løsningen gir mulighet for fjernstyring av kameraer, automatisk-og fjernhåndtering av tekniske avvik, samt videoanalyse. Videoanalyse (i kameraene sine synsfelt) er automatisk generering av alarmer ved f.eks. bevegelse i bodområder mellom kl. 01:00-05:00. Videoanalyse prises etter antall kameraer med analyse og estimat om hvor mange alarmer kameraene vil generere. Bruk av dette vil altså endre prisen, og det er ikke sikkert vi er tjent med å benytte oss av dette.

Prisen for kameraovervåking med Avarn Security er **6961,- per måned** (eks. mva.), med en avtaleperiode på 60 måneder. Tilbudet inkluderer ikke bomiljøvakt. Avarn Security kan også tilby bomiljøvakt, som vi i dag har hos Securitas, men deres tilbud er ikke konkurransedyktig med det vi allerede har.

Alternativ 3: Kameraovervåking med Securitas

Securitas tilbyr et kameraanlegg med lokal datalagring på en server i borettslaget. Alt utsyr og software gir mulighet for oppgradering til en RVS-løsning, dersom dette skulle bli aktuelt på sikt. RVS (Remote Video Solutions) er en tjeneste der Securitas overvåker kameraanlegget fra sin alarmsentral og kan iverksette tiltak ved mistenkelig aktivitet (tilsvarende videoanalysen til Avarn Security).

Securitas leverer i dag "bomiljøvakt/tilkallingsvakt" til oss, og vi fått en pakkepris med kameraovervåking + bomiljøvakt for totalt **10893,- per måned** (eks. mva.) i en avtaleperiode på 60 måneder. (Kameraovervåking kr 7820,- (eks. mva) + Bomiljøvakt kr 3073,- (eks. mva.) (inkl. 2 utrykninger/mnd).

Alternativ 4: Kameraovervåking med Minolta

Minolta tilbyr en løsning med lokal datalagring på en server i borettslaget. Styret må selv hente ut opptak ved behov. For å få tilgang til kameraer og opptak fra et annet sted enn der serveren er plassert, for eksempel fra mobilen eller PC-en hjemme, tilbys en DDNS (Dynamic Domain Name System) tjeneste for 45,- per måned.

Prisen for kameraovervåking med Minolta er **1990,- per måned** (eks. mva.) i en avtaleperiode på 72 måneder. **Denne prisen er en kampanjepris som gjelder frem til 15. januar, deretter blir prisen 2269,- per måned** (eks. mva.). I begge tilfeller er dette det rimeligste alternativet av de tre.

Alle former for kameraovervåking og håndtering av opptak vil skje i tråd med gjeldende GDPR og personvernloven. Det vil utnevnes to styremedlemmer som vil være de eneste som kan hente ut evt. opptak, og opptakene slettes automatisk, normalt etter 7 dager.

Kostnader:

- **Alternativ 1**: Ingen kostnader. Borettslaget betaler i dag kun for bomiljøvakt fra Securitas.
- **Alternativ 2: 6961,- per måned** (eks. mva.) i en avtaleperiode på 60 måneder. **Bruk av videoanalyse kommer i tillegg.**
- **Alternativ 3: 10893,- per måned** (eks. mva) i en avtaleperiode på 60 måneder. Prisen inkluderer bomiljøvakt. **Prisen for RVS-løsningen kommer i tillegg.**
- **Alternativ 4: 1990,- per måned** (eks. mva.) i en avtaleperiode på 72 måneder. **Denne prisen er en kampanjepris som gjelder frem til 15. januar, deretter blir prisen 2269 kr per måned.** For ekstern tilgang til kameraer og opptak tilkommer **45,- per måned** for DDNS-tjeneste.

Avstemming:

Generalforsamlingen skal stemme over hvilket alternativ som er mest aktuelt. Ved stemmelikhet er styrets innstilling avgjørende.

Styrets innstilling

Styret anbefaler alternativ 1, ingen kameraovervåking. Vi mener at de eksisterende sikkerhetstiltakene og den planlagte oppgraderingen av låsesystemet er tilstrekkelig for å ivareta beboernes sikkerhet per nå. Kameraovervåking medfører ekstra kostnader, både i installasjon og drift, og vi anser ikke dette som en nødvendig investering på nåværende tidspunkt. Den aller største årsaken til innbrudd og hærverk hos oss, har vært leietakere som bor i bygget, som har hatt tilgang til alle områder, og trolig kodebrikker på avveie. Dette skjer **på tross av synlige kameraer**. Vi har opplevd tilfeller der politiet har arrestert gjerningspersonene, men at vi likevel må stå for forsikringsutgiftene knyttet til skader. Dette undergraver hensikten med kameraovervåking. Det beste forebyggende tiltaket er derfor å være grundig i utvelgelse av leietakere og fortsette å avdekke og stanse ulovlig bruksoverlating. Ved å også bli bedre kjent med nære naboer, bygger vi sammen tillit til hverandre og følelsen av trygghet.

Forslag til vedtak 1

Ingen kameraovervåking

Forslag til vedtak 2

Kameraovervåking med Avarn Security

Forslag til vedtak 3

Kameraovervåking med Securitas

Forslag til vedtak 4

Kameraovervåking med Minolta

Vedlegg

2. Avarn Security -revidert tilbud kameraovervaking 26.11.pdf

3. Securitas - Den Norske Skofabrikk - Oppdatert tilbud kameraer (21.11.24).pdf

4. Minolta - Borettslaget Den Norske Skofabrik.pdf

Sak 6

Vedtektsendringen kameraovervåking

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Om kameraovervåking ikke vedtas, faller forslaget om vedtektsendring bort.

I borrettslag skal all form for kameraovervåking være forankret i et ønske blant beboerne, og det må være avklart at tiltaket har en sterk tilslutning. I praksis har to tredjedels flertall blitt lagt til grunn som en grense, og det anbefales at overvåkingen vedtektsfestes. iht. Datatilsynets nettsider: https://www.datatilsynet.no/personvern-pa-ulike-omrader/overvaking-og-sporing/kameraovervaking/hvor-er-kameraovervak

Om kameraovervåking vedtas i sak 5, foreslås det at generalforsamlingen beslutter et nytt punkt 2-5 i vedtektene:

2-5 Kameraovervåkning av fellesarealer

Borettslaget har godkjent kameraovervåkning på borettslaget fellesområder. Styret har ansvaret for at kameraovervåkningen foregår i henhold til gjeldende lover, forskrifter og retningslinjer.

Forslag til vedtak

Om kameraovervåking vedtas i sak 5, foreslås det at generalforsamlingen beslutter et nytt punkt 2-5 i vedtektene: 2-5 Kameraovervåkning av fellesarealer Borettslaget har godkjent kameraovervåkning på borettslaget fellesområder. Styret har ansvaret for at kameraovervåkningen foregår i henhold til gjeldende lover, forskrifter og retningslinjer.

Vedlegg 1 til sak 4. Vedtektsendring for vedlikeholdsansvar for heis tilhørende andel 132 i Alnagata 11.

Vedlagt illustrasjonsbilde: Vedtektsendring for vedlikeholdsansvar for heis tilhørende andel 132 i Alnagata 11:

5 VEDLIKEHOLD
5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap inne i leiligheten, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap inne i leiligheten, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Den som til enhver tid er eier av andel 132 i borettslaget har det fulle vedlikeholds- og utskiftingsansvaret for heisen beliggende i Alnagata 11, med løpenummer 12710, herunder ansvar for betaling av heisens strømforbruk, kostnader forbundet med service- og driftsavtale for heisen, og kostnadsansvaret forbundet med utskifting av hele eller deler av heisen, inkludert heisdører i fellesarealer osv. Andelseieren plikter å gi borettslaget tilgang til heissjakten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av denne, og å gjennomføre eventuelle tiltak som er nødvendige for at borettslaget skal kunne gjennomføre slikt vedlikehold. Dersom heisen på et tidspunkt ikke lenger skal være i bruk, er andelseier ansvarlig for eventuell fjerning av heisen og sette fellesarealene i stand etter fjerning av alle heisens deler.

(4) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(8) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

AVARN
Security

- TILBUD -

Kameraovervåkning med Umbrella-løsning

Avarn Security AS
Alf Bjerckes vei 1
0582 Oslo

Borettslaget Den Norske Skofabrik
Alnagata 11
0192 OSLO

Att: Fartein Orestad

torsdag 25. november 2024

Vi viser til hyggelig dialog og takker for anledningen til å levere tilbud om Kameraovervåkning med Umbrella-løsning. I den anledning har Avarn Security utarbeidet et tilbud.

Tilbudet leveres av Avarn Security AS – org.nr. 943 184 097

Avarn Security tilbyr profesjonelle service- og sikkerhetsløsninger i det nordiske markedet. Vi ønsker å tilby skreddersydde optimale løsninger både med hensyn til nytenkning, fleksibilitet og kvalitet på tjenesteleveransen.

Kontaktperson i Avarn Security:

Navn: Christian Rantzow
Tlf.: 46503496
E-post: christian.rantzow@avarnsecurity.com

Forretnings-/driftshemmelighet:
De opplysninger vi har oppgitt i dette tilbud, kan ved innsyn fra offentligheten/3.dje part, påvirke vår konkurransesituasjon i fremtidige konkurranser i Norge. Offentliggjøring av tilbudets innhold muliggjør en kartlegging av vår profil og pris- og kostnadsnivåer til konkurrerende foretak. I tillegg kan det være skadelig i forhold til de sikkerhetsrutiner Avarn Security AS opererer med i Norge. Vi ber derfor om at opplysningene Dere får kjennskap til gjennom dette tilbudet, behandles konfidensielt.

Avarn Security AS håper at vårt tilbud er iht. Deres forventninger,
og at dette vil føre frem til et samarbeid i fremtiden.

Med vennlig hilsen

Christian Rantzow
Selger

Umbrella fra Avarn Security

I en verden der trusler og utfordringer øker i takt med utviklingen, mister man fort oversikten over alt man må tenke på for å sikre verdier og ressurser. Sikkerhet er ikke lenger en enkel innbruddsalarm og et kamera eller to som dukker opp som en investeringspost i budsjettet hvert fjerde eller femte år, når programvaren er utdatert, komponenter begynner å gå i stykker eller noen har oppdaget et sikkerhetshull i en server eller et kamera.

Ved å abonnere på en Umbrella-løsning fra Avarn Security drar du fordel av vår kunnskap og kompetanse, og du får en forutsigbar kostnad i måneden. Vi sørger for at utstyret alltid er oppdatert og fungerer, enten det gjelder fysisk sikring, adgangskontroll eller avansert kameraovervåking. All kommunikasjon mellom våre sentrale servere går via vårt eget private nettverk, fra kortleseren eller kameraet ute på anlegget, og hele veien til vår døgnbemannede operasjonssentral.

Med vår Umbrella-løsning er kundene våre alltid godt rustet til å gå fremtiden i møte, uten å måtte ofre det en tanke.



Innhold

Sammendrag 1
Kameraovervåkning med Umbrella-løsning 2
Hvorfor velge en Umbrella-løsning fra Avarn Security 2
Oppsummert – hva du med Kameraovervåkning med Umbrella-løsning kontra Tradisjonell kameraovervåkning 4
Priser 5
Løsningsbeskrivelse 6
Lagring av video 8
Service og vedlikehold 8
Avarn Security alarmstasjon (Operational Monitoring Center) 9
Samspill mellom kunder, teknologi og mennesker 9
Sikkerhet med Remote Services fra Avarn Security 10
Support 24/7 11
Viktig informasjon 11
Porter og VPN-forbindelse 11
Forbehold 12

Sammendrag

Avarn Security – Din strategiske sikkerhetspartner

Avarn Security er mer enn kun en tradisjonell sikkerhetsleverandør.

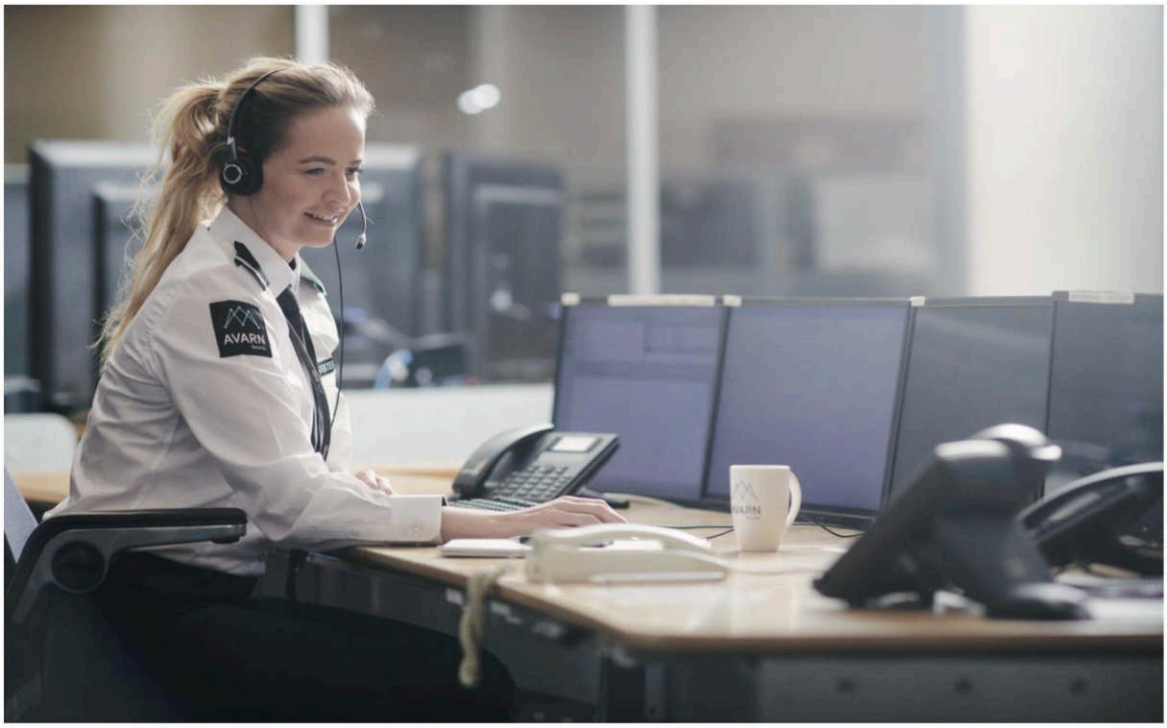
Vi tilbyr alle aspekter av både tradisjonelle og innovative sikkerhetsløsninger.

Vi har fokus på våre kunders **spesifikke sikkerhetsbehov** og **krav til sikkerhet**.

Vi tilbyr **skreddersydde** løsninger for den enkelte kundes spesifikke behov, kartlagt gjennom en **risikovurdering**.

Vi anbefaler den løsningen som er **best tilpasset** din bedrift, basert på våre funn fra gjennomført risikovurdering.

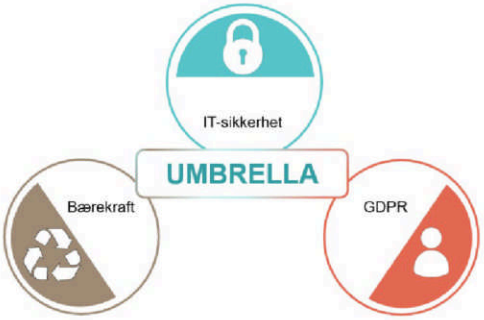
Vi tilbyr **den beste kombinasjonen** av fjernbetjente, tekniske og lokale sikkerhetstiltak for din bedrift.



Kameraovervåkning med Umbrella-løsning

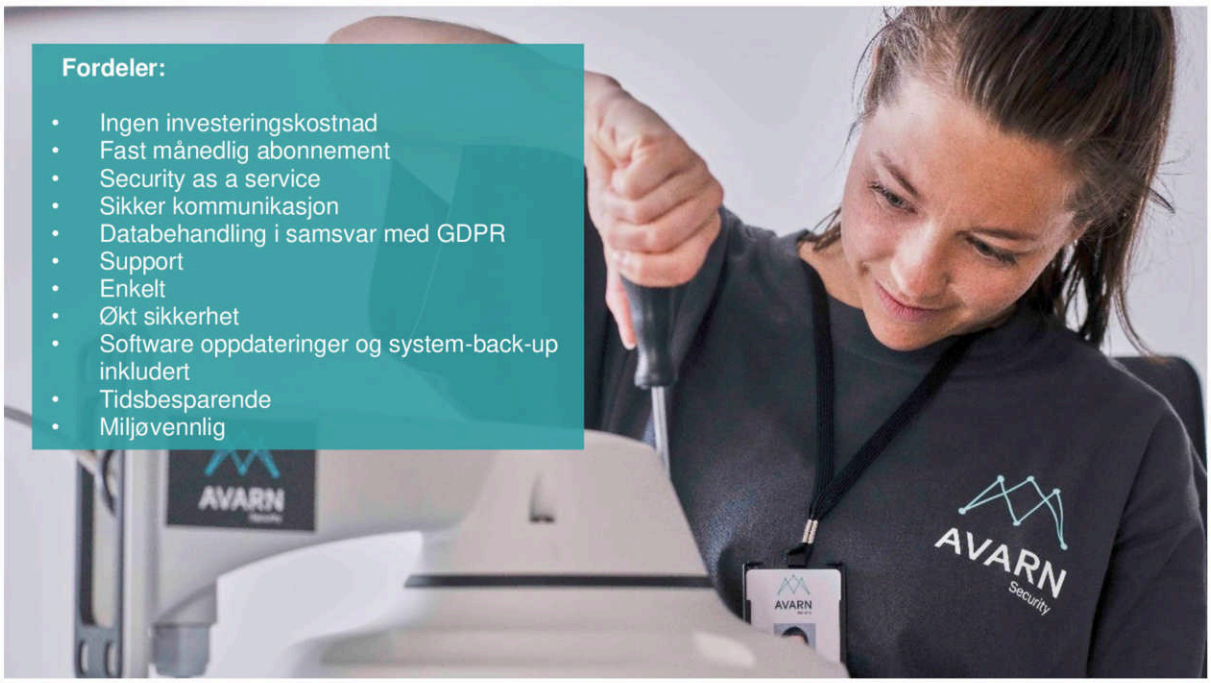
Hvorfor bruke egen tid og investere i kostbare sikkerhetsløsning når dette kan ivaretas på en smartere måte?

Kameraovervåkning fra Avarn Security kjøpes som en tjeneste der vi tar hånd om dette for deg. Systemet leveres uten investeringskostnad og alle tjenester er inkludert i et fast månedlig abonnement. Du trenger ikke tenke på vedlikehold, software oppdateringer eller uventede servicekostnader.



Kameraovervåkning med Umbrella-løsning fra Avarn Security skiller seg ut med at alle systemfunksjoner driftes i en sikker sky-basert løsning. Kamera og systemutstyr som installeres holder høy standard. Sikker kommunikasjon og trygg behandling av data (GDPR) inngår også.

Hvorfor velge en Umbrella-løsning fra Avarn Security



Fordelene med Kameraovervåkning med Umbrella-løsningen er mange. Her er de viktigste:

Ingen investeringskostnad
Velger du kameraovervåkning fra Avarn Security slipper du store investeringer i kostbare komponenter. Tjenesten er en skreddersydd sikkerhetsløsning og leveres som en abonnementstjeneste. Du trenger kun å forholde deg til et **fast månedlig abonnement**, gjennom én månedlig samlet faktura for alle tjenester.

Security as a Service gir fullstendig økonomisk forutsigbarhet, uten bekymring for uventede kostnader.

Sikker kommunikasjon og **trygg behandling av data (GDPR)** inngår også.

Support
Som kunde hos Avarn Security vil du alltid få hjelp når du trenger det, uavhengig om det er ukedager, helg eller klokkeslett på døgnet. Vi er her for å hjelpe deg.

Enkelt
Abonnementet inkluderer avtalt tjeneste. Avarn Security ivaretar funksjon og nødvendig service. Vårt Remote Service team har til enhver tid kontroll på kamerasystemet og passer på systemet og holder dette oppdatert.

Økt sikkerhet
Med denne løsningen trenger du ikke bekymre deg for feil med kamerasystemet. I slike tilfeller vil Avarn Security sørge for å rette feilen – fjernstyrt eller ved å sende ut en tekniker. Sikkerheten opprettholdes kontinuerlig.

Software oppdateringer og system-back-up inkludert
Avarn Security utfører fortløpende sikkerhetsoppdateringer på all infrastruktur og komponenter i anlegget. Dette inkluderer system-back-up. Video-opptak har ikke back-up, med mindre dette avtales særskilt.

Tidsbesparende
Avarn Security utfører fjernservice ved behov, som er både tidsbesparende og kostnadsreduserende.

Miljøvennlig
Som en del av veien mot en mer bærekraftig forretningsmodell arbeider Avarn Security kontinuerlig med å utvikle smarte og effektive tjenester. Gjennom fjernstyrt overvåkning, oppgraderinger, service og feilrettinger bidrar Umbrella-løsninger til ressurseffektivitet og miljøbesparelse. Behovet for fysisk tilstedeværelse av vekter eller tekniker begrenses betraktelig. Fjernstyrte løsninger som dette bidrar til reduksjon i kjøring fra teknikere til lokasjon og reduserer behovet for å rekvirere utrykningsvekter i de tilfeller der det er «falsk alarm». Ved å velge våre tjenester er du som kunde med på å redusere vårt klimaavtrykk. Til det beste for miljøet og samfunnet.

Oppsummert – hva du med Kameraovervåkning med Umbrella-løsning kontra Tradisjonell kameraovervåkning

	Tradisjonell Sikkerhetsløsning	Umbrella Sikkerhetsløsning
Ingen engangsinvestering	✗	✓
Økonomisk forutsigbarhet	✗	✓
Periodisk kontroll og service inkludert	✗	✓
Energi og klimavennlig	✗	✓
Fjernservice	✗	✓
24/7 Landsdekkende fjernsupport	✗	✓
Tilgang til systemingeniør support	✗	✓
Iht. personopplysningsloven	?	✓
Multifaktorautentisering	✗	✓
Avansert komponentovervåking med aksjonering	✗	✓
Kryptert kommunikasjon og lagring	✗	✓
Kontinuerlig utvikling av tjenestene	✗	✓
Fjernstyrt vedlikehold og oppgradering	✗	✓
Adskilt nettverk for økt IT sikkerhet	?	✓
Backup av konfigurasjon	?	✓
Skybasert IT arkitektur	✗	✓

✓ (Inkludert)
✗ (Ikke inkludert)
? (Normalt ikke inkludert, men kan forekomme)

Priser

Kameraovervåkning med Umbrella-løsning		
	Leie 60 mnd.	**Pris**
Utstyr	- 10 stk Bosch utvendig domekamera - 10 stk Bosch vegg/tak feste - 2 stk Switch 8 porter - 1 stk lisenser - 1 stk Brannmur - 1 stk lagringsenhet - 12 stk CAT6 PATCH CABLE - 2 stk Enoc Veggskap	6 961,- pr. mnd.
Tjenester	- Montasje og konfigurering av utstyr - Personligbruker til å logge seg inn på webb portal for kameraovervåking. - Periodisk kontroll og service inkludert - Fjernstyrt vedlikehold og oppgradering - Iht. personopplysningsloven - Fjernservice - Avansert komponentovervåking med aksjonering - Fjernuttak av video via Avarn Security - Hjelp ved uttak av video opptak.	
Tilkalling Av vekter	Tilkalling av vekter ved behov - Eget telefonnummer for tjenesten - Mottak og aksjonering i henhold til standard prosessbeskrivelse/aksjonsplan/instruks mellom Avarn og Kunde - Tjenesten er operativ 24/7/365 - Utrykning 1 690,- pr. gang inntil 1 time.	2 000,- pr. mnd.

Alle priser er eks. mva.

Prisene for kameraovervåking er eks. kabling. Det forutsettes at styret engasjerer elektriker for kabeltrekning der det er behov for det, samt 230v stikk der det er behov.

Ved avtale benyttes våre Alminnelige Leveringsvilkår

Løsningsbeskrivelse

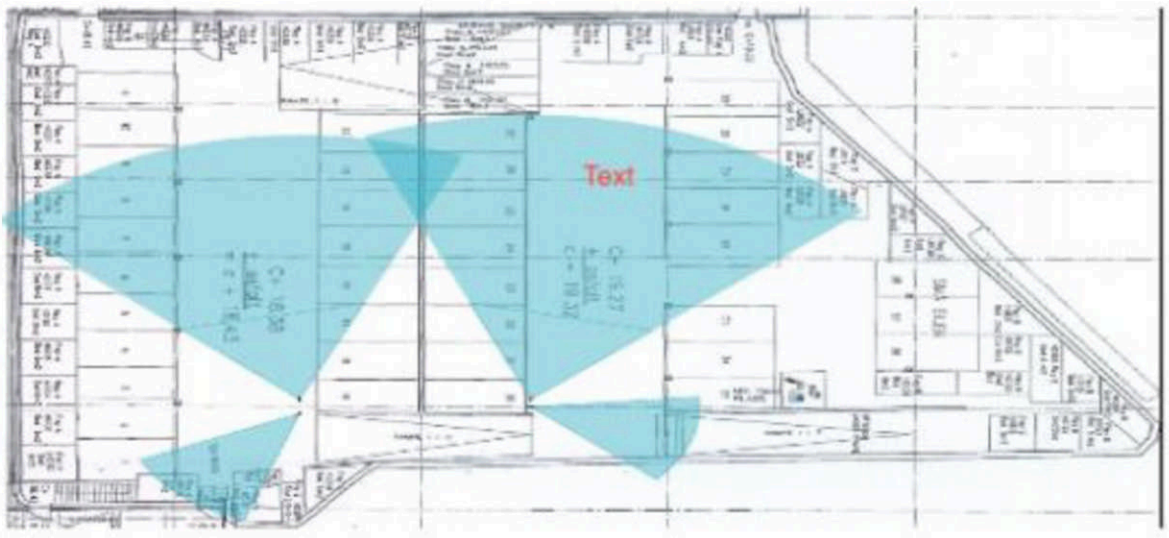
Umbrella kameraovervåking, nye kamera monteres på det tidligere kamera plasseringene i hovedinngangen til Alnagata 11 og i parkeringshuset til sameiet. Server monteres sammen med switcher inne på «tekniskrom» i parkeringshus. Sameiet engasjere egen elektriker som utfør utskiftning av kabling fra kamera plasseringer til tekniskrom, kamera som brukes er IP kamera som trenger kabel cat 5. Eksisterende kabelstruktur er i store deler COAX, men sannsynlig er kabel til hovedinngang av typen CAT.

Umbrella er sky basert kameraovervåking som én til flere i styret kan logge seg på via personlige kontoer for å se live opptak, lagre opptak og eksportere opptak. Hvis Sameiet ønsker kan også Avarn Security logge seg på og håndtere evt. video uttak.

Umbrella er en SaaS (Security as a Service) tjeneste som innebærer at Avarn Security overvåker alle komponenter og oppdage hvis noe slutter å fungere. Ved hendelser av feil utfører vi fjernservice, hvis ikke dette hjelper sender vi ut teknikker som åker ut og skifter ut komponenter. Vi oppdatere kameraovervåkingen jevnlig for at kameraovervåkingen alltid skal være up to date. I tillegg hjelper vi sameiet med å overholde gjelden GDPR og personvernlover knyttet til kameraovervåking. Løsningen med Umbrella gir forutsigbarhet, driftssikker kameraovervåking og mindre arbeid for styret.

Det vil avtales sluttbefaring sammen med prosjektleder før installasjon kan påbegynnes. Elektriker som sameiet engasjerer kan med fordel delta på dette.

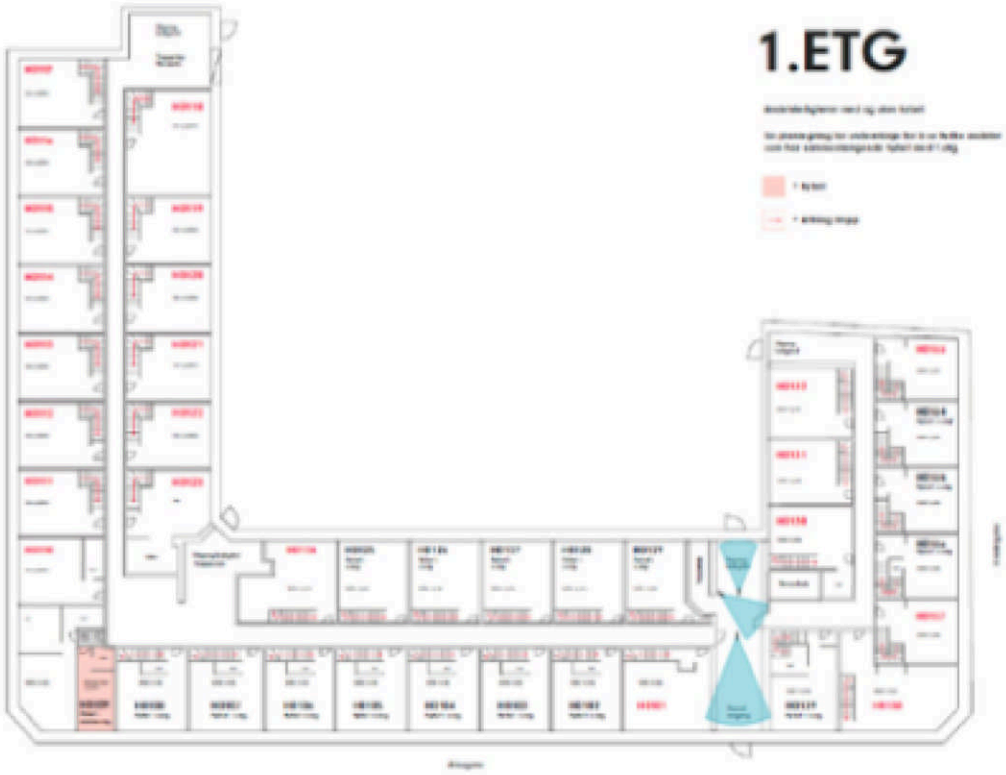
Plantegning U1



Plantegning U2



Plantegning Hovedinngang Alnagata 11



Lagring av video

Video lagres på lokal lagringsenhet i 7 dager. Alarmklipp overføres direkte til skytjenesten. Ved utløst alarm på kameraer med videoanalyse vil det gå en alarm mot vår alarmstasjon (OMC) som vil aksjonere iht. en på forhånd avtalt instruks med kunde.

Opptak er aktivitetsstyrt, ved bevegelse i bildet økes opptakshastigheten.

Behov for separat klient-PC avtales ut ifra behov.

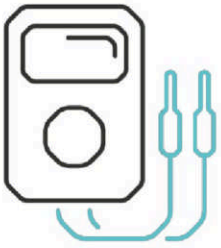
Service og vedlikehold

Ved å velge Kameraovervåkning med Umbrella-løsning fra Avarn Security vil systemet til enhver tid vil være vedlikeholdt og i god stand. Dette gir deg som kunde fullstendig økonomisk forutsigbarhet uten bekymring for uventede kostnader. Vi vil ta ansvar for at systemet er operativt. Ved teknisk svikt skiftes komponent uten ekstra kostnad.

Alt utstyr som leveres i avtalen er dekket av Avarn Securitys forsikring.

Service og vedlikehold inkluderer følgende:

- Vedlikehold og drift av utstyr levert av Avarn Security.
- Periodisk kontroll inkl. funksjonstest, anbefalinger, rensing av linser - etter behov, eventuelt maks hvert andre år
- Reisetid



Avarn Security alarmstasjon (Operational Monitoring Center)

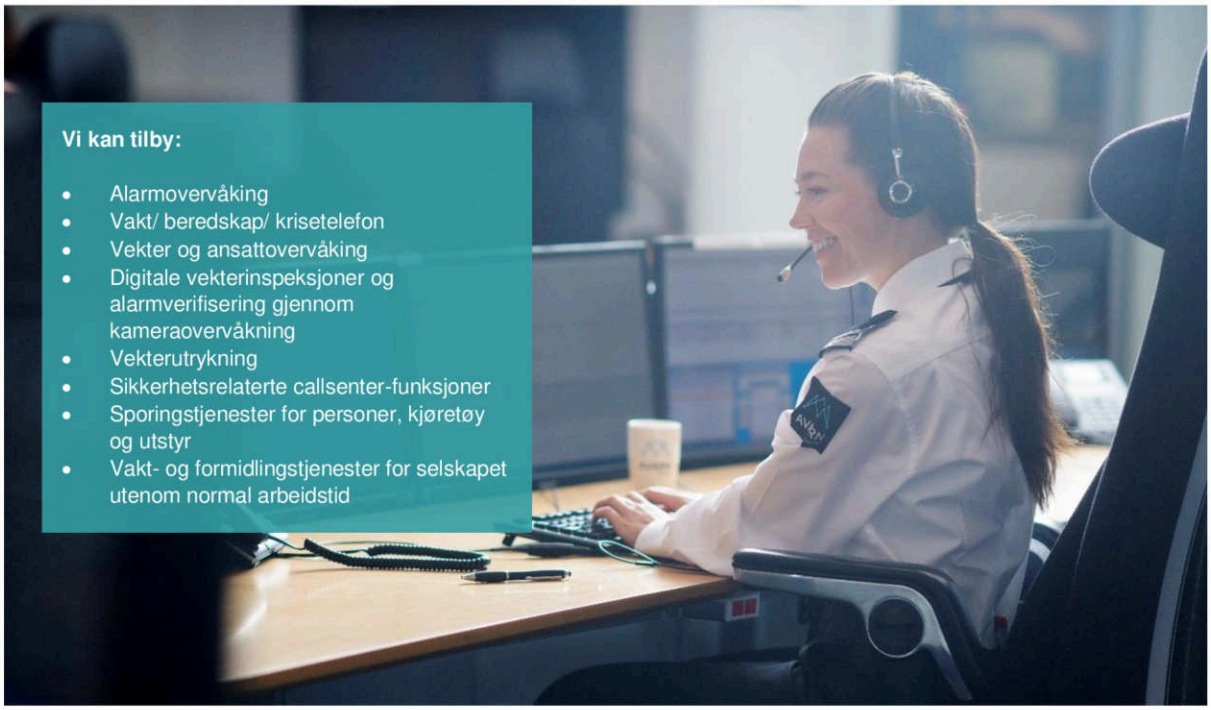
Samspill mellom kunder, teknologi og mennesker

Avarn Security alarmstasjon sin rolle er selve kjernen til verdikjeden av tjenestene vi tilbyr. Alarmstasjonen sikrer godt samspill og samhandling mellom våre kunder, tekniske installasjoner og vektere. Dette innebærer at vi kan tilby sikkerhetsløsninger av høy kvalitet.

Avarn Security alarmstasjon er en moderne EN 50518-godkjent alarmstasjon. Dette innebærer at vår alarmstasjon er godkjent iht. de strengeste europeiske krav, som omfatter bl.a. krav til byggkonstruksjon, design, nettverk og utstyr. Med dette rammeverket er vi godt rustet til å utføre og tilby standardiserte og skreddersydde tjenester.

Avarn Security alarmstasjon er døgnbemannet, med spesialopplærte operatører som arbeider i turnus. Det betyr i praksis at vår alarmstasjon er operativ 24/7/365. Hvert år behandler vi nærmere 10 millioner alarmsignaler og rekvirerer mer enn 100.000 utrykninger.

I tillegg til å være et mottak for brann, innbrudd, ran, tekniske og andre typer alarmer, kan vi være eksterne bedrifters kontaktpunkt utenom normal åpningstid. Avarn Security tar imot de fleste alarmsystemer som finnes i markedet og skreddersyr ønskede aksjoner på disse alarmene på vegne av våre samarbeidspartnere eller sluttkunder.



Sikkerhet med Remote Services fra Avarn Security

Ved anskaffelse av Kameraovervåkning med Umbrella-løsning vil du automatisk motta tjenester gjennom Remote Services avdeling. Avdelingen leverer en nasjonal operativ kapasitet innen fjerndrift av våre kunders sikkerhetssystemer gjennom supportavtalen som er inkludert.

Hvilke basistjenester er inkludert?

- Tilgang til Avarn Securitys sikre skytjeneste med muligheter for portaltilgang
- Overvåket og kryptert nettverksforbindelse til kunden
- Avarn Security utfører sikkerhetsoppdateringer på all infrastruktur og komponenter i anlegget
- Overvåket driftsstatus på kundens sikkerhetsanlegg
- Avarn Security dokumenterer og håndterer kundens anleggsinformasjon
- Tilgang til fjernservice og support

Våre mål

Avarn Security sitt mål er å levere sikkerhetstjenester som er:

- Kundeorienterte
- Høy kvalitet
- Effektive
- Automatiserte
- Sikre (Cyber Security)
- Miljøvennlig



Support 24/7

Som kunde hos Avarn Security vil du alltid få hjelp når du trenger det, uavhengig om det er ukedager, helg eller klokkeslett på døgnet. Vi er her for å hjelpe deg.

Vårt kundesenter OMC (Operational Monitoring Center) vil være 1 linje support for deg uansett når på døgnet du trenger support. 1-linje support også vil bidra med sikring av deres lokaler ved akutt behov. Ved lokale tekniske utfordringer på systemet vil saken håndteres og løses av vår 2-linje support (Remote Services) i ordinær arbeidstid.

Viktig informasjon

Porter og VPN-forbindelse

Tabellen nedenfor viser en oversikt over porter som må være åpne i kundens nettverk for at vår løsning skal fungere.

Service	Description	Destination	Services/port/protocol
DNS	Name resolution to Fortinet cloud services	DNS servers provided by DHCP Fortigate default DNS servers 208.91.112.53 208.91.112.52	UDP 53 DNS
Forticloud	Firewall registration with Forinet cloud. Used for Zero Touch Deployment	*.fortinet.com or IP range: 208.91.113.0/24 173.243.132.0/24 81.201.100.224/27 81.201.101.192/26	TCP 443 HTTPS TCP 541 (FGFM mgmt.) TCP 514 (FGFM log & Report)
Fortimanager	Firewall configuration management	51.13.99.188	TCP 541 (FGFM mgmt.) TCP 514 (FGFM log & Report)
VPN	IPSEC VPN to Avarn Security gateways	51.13.95.173	UDP 500 IKE UDP 4500 NAT-T

Forbehold

- Installasjon forutsetter at det ikke er ukjente eller kompliserende forhold som medfører merarbeid utover det som er beskrevet i tilbudet.
- Ved justeringer av mengde varere vil månedsprisen justeres etter med gått tid og materiell.
- Installasjon: Leie av lift er ikke inkludert og kan etterfaktureres.
- Arbeid og varer knyttet til kabling er ikke inkludert, kunde anbefales engasjere egen elektriker for dette arbeidet.
- Det forutsettes at 230v er tilgjengelig i nærhet av server
- Kunde må tilrettelegge for nødvendig internettforbindelse. Dette er beskrevet under avsnittet Porter og VPN-forbindelse og kunde må sørge for at kommunikasjon er tilrettelagt iht. opplysninger i dette avsnittet.
- Systemet leveres ikke med UPS (nødstrøm) med mindre dette er spesifikt avtalt.
- Skader forårsaket ved hærverk eller uhell påført av kunde eller tredjepart dekkes ikke av Avarn Security og vil bli tilleggsfakturert.
- Dersom Avarn Security får melding om feil på anlegget, enten fra kunden selv eller fra overvåkingen inkludert i skytjenesten, vil feilsøkende tiltak bli iverksatt.

Ved tegning av kontakt gjelder følgende vilkår: Avarn Security Alminnelige Leveringsvilkår og Databehandleravtale.


AVARN
Security

Securitas Technology



Tilbud Kameraovervåkning

Securitas
Technology

ITV Den Norske Skofabrikk

Att: Fartein Orestad

Oslo, 21.11.2024

Løsningsforslag og tilbud

Vi viser til hyggelig samtale og oversender som avtalt tilbud på sikkerhetsløsning fra Securitas Technology AS.

Vi takker for de opplysninger som er gitt i forbindelse med vår behovsanalyse, og forsikrer at oppgitt informasjon blir behandlet konfidensielt.

Tilbudet omfatter følgende:

- Tjenester, Produkter, Service
- Installasjon og idriftsetting
- Brukeropplæring

Vi håper tilbudet er i henhold til forventninger og ser frem til et godt samarbeid.

Alle priser er eks. mva.

Tilbudet har en varighet på 1 mnd. fra 21.11.24

Med vennlig hilsen
for Securitas AS

Michael Tuhus

Teamleder Salg

Behov

Ønske om tilbud på kameraovervåkning.

Funksjonsbeskrivelse

Kamera anlegget settes opp til kun lokal lagring og lokal tilknytning. Kunde må da selv gå ned til teknisk rom i garasje og se på/hente ut opptak. Det gis full opplæring ved ferdigstillelse. Systemet er meget brukervennlig. Alt tilbudt utsyr og software leveres slik at kunden på et senere tidspunkt kan oppgradere anlegget til et fullverdig RVS anlegg med analyse og smart deteksjon og tilkobling mot Securitas operasjonssenter dersom dette skulle bli aktuelt på sikt.

Det er også medtatt serviceavtale m/deler, samt avtale om periodisk kontroll.

Systemløsning

Det leveres server som også fungerer som klient som plasseres på Teknisk rom i garasje. Lagrings kapasitet dimensjoneres utfra behov basert på kamera plasseringer og bevegelsesstyrt opptak, men det vil også være tilstrekkelig for en eventuell utvidelse på et senere tidspunkt. Det er Milestone SW som installeres. Aktivitets lagring styres av standardisert algoritme i Milestone som ivaretar tryggheten i at opptak tas på rett grunnlag. Motion detection. (Opptak ved bevegelse). Opptak på server settes til 7 dager i henhold til lovverket. Soner/ områder som ikke skal ha opptak for eksempel av personvern årsaker kan maskeres. Borettslaget skiltes opp med nye Securitas Video overvåket området skilter.

Vi har valgt å levere tilbud med base i Axis kamera og Milestone som Video management. Dette slik at dere kan dersom ønskelig oppgradere anlegget til RVS på sikt.

Vi har lagt opp til 3 stk kamera ved inngangsparti til borrettslaget. Disse 3 kamera gir god oversikt over innganger og postkasse stativer. I garasje installeres det opp 7 kameraer. Kamera i garasje gir god oversikt over innkjøring til området, innganger i de forskjellige etg og parkerte biler. Se også vedlagte tegninger med kamera plasseringer.

Det er ikke medtatt kabling i dette tilbud og det fortsettes at kunde selv kabler til alle kameraer i garasje med ny utvendig cat6 skjermet kabel. Hvert kamera kables opp til teknisk rom i garasje og hver kabel kan ikke overstige 100m. Det forutsettes også at kabling til alle kameraer i hovedinngang 3 stk, kan gjenbrukes i ny løsning.

Det er også lagt ved en grov skisse for plassering og dekningsområder.

Produktbeskrivelse

Info om valgt kamera finnes her:

Kamera innendørs: https://www.axis.com/products/axis-p3265-lv

Kamera utendørs: https://www.axis.com/products/axis-p3265-lve

SIKKERHETSLØSNING UTARBEIDET AV SECURITAS TECHNOLOGY AS

Kunde	**Lokasjon**
Borettslaget Den Norske Skofabrikk Alnagata 11 0192 Oslo	Alnagata 11, 0192 Oslo

Innhold (Beskrivelser av tjenester, kontraktsvilkår og forsikring er tilgjengelig på www.Securitas Technology ASsecurity.no)	
Oversikt tjenester	
Oversikt produkter	
Generelle kontraktsvilkår	Vedlagt

Forsikring (Hvis ikke avtale om Begrenset Ansvar er tegnet via Securitas Technology)	
Forsikringsselskap	
Polisenummer	

Økonomi og avtaleperiode (NOK eks. mva)		
Avtaleperiode	60mnd.	Fra første forfall
Pris pr. mnd	kr 7 820	Abonnement betales forskuddsvis pr. kvartal
Utvidelse av avtale	Eventuelle utvidelser avtales skriftlig med henvisning til hovedavtale. Opprinnelig utløpsdato gjelder normalt også for utvidelser.	

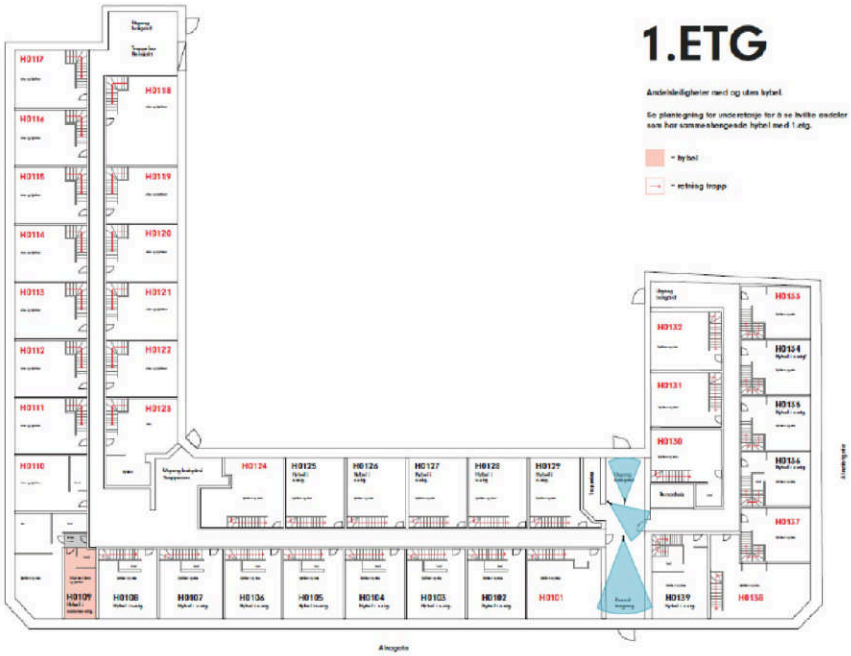
Produkter og timer

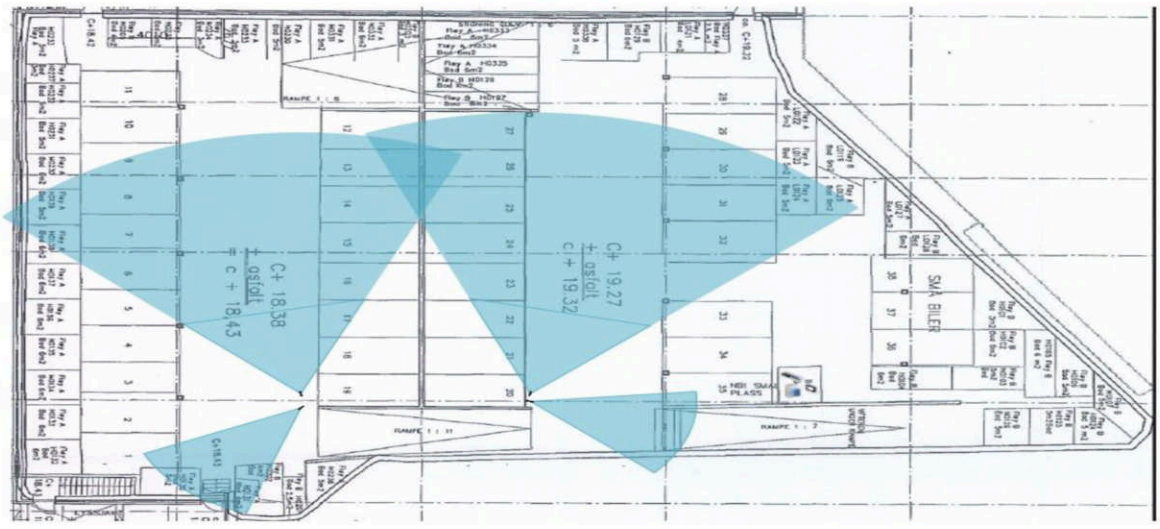
Navn	Antall
Milestone Express+ devicelisens.	10
Milestone Express+ devicelisens CARE+ 5 år.	10
Milestone Express+ baselisens.	1
Logitech MK270- Tastatur og mus - trådløst - Nordic language	1
C-E1-MV2-W10-02- Client Entry level 1- Management Video 2- 1x8TB- Win10	1
Axis P3265-LVE- Fixed dome IP- HD 1080p- 3-4-8-9mm- DLPU and AOA- IR- IK10- outdoor-ready	7
Axis P3265-LV- fast dome IP 2MP 3-4-8-9mm DLPU and AOA IR IK10- innendørs	3
AG Neovo DW2701, 27'' Monitor, HD 2560x1440, DP, HDMI, USB-C, VESA 75x75	1
Timepris for reise	2
Timepris for prosjektleder	3
Timepris for opplæring	1
Timepris for idriftsettelse, testing og overlevering.	2
Timepris for dokumentasjon	1
Standard timepris for installasjon.	14

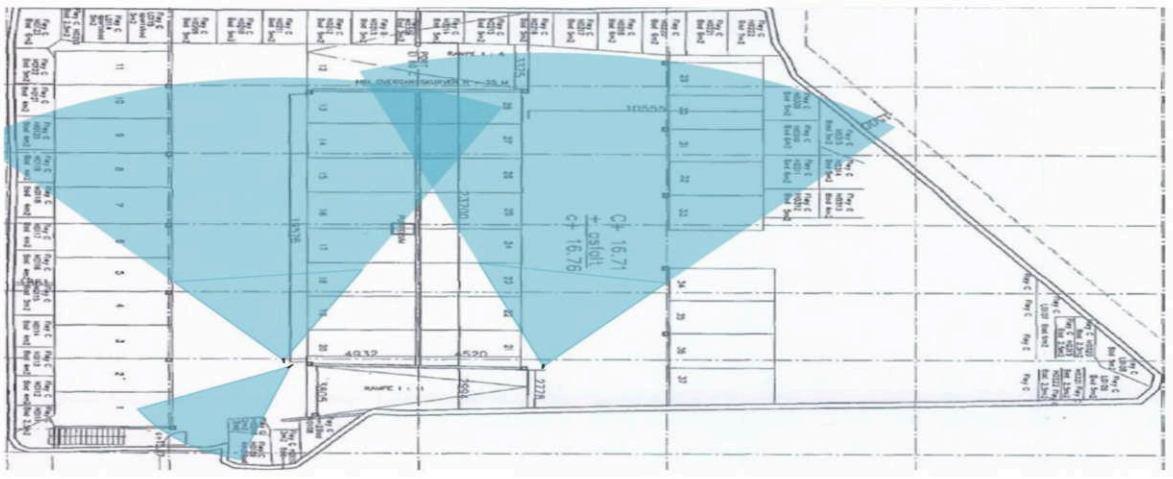
Tjenester

Navn
Serviceavtale Video
Periodisk kontroll Video

Kameraplasseringer







Kundens plikter

Kundens generelle plikter er beskrevet i Securitas Technology AS sine generelle kontraktsvilkår. Kunde overtar risikoen for skade og tap på Utstyret på det tidspunkt installasjon er ferdig. Som en del av Assureavtalen skal Kunde og Securitas Technology AS inngå avtale (Tilleggsvilkår) om begrenset ansvar. Alternativt plikter kunde å forsikre utstyret i leieperioden, kunde fører opp forsikringsselskap og polisenummer i signert avtale.

Utover disse forplikter kunde seg til følgende punkter:

- Feil meldes til Securitas Technology AS på telefon 05010.
  Tilleggsopplysninger sendes pr. epost til kundesenter@securitas.com
- Endringer bestilles pr. epost til kundesenter@securitas.com med følgende informasjon: kundenavn og lokasjon, kontaktperson (navn med telefonnummer eller epost) beskrivelse av endring samt ønsket tid for service.
- Innmelding av aksjonsplanen og kontaktpersoner før idriftsetting av tjenester.
- Overlevere nøkler/adgangskort til Securitas Technology AS ved avtale om utrykning.
- Løpende innmelding av endringer av kontaktpersoner.

Forutsetninger

- Vilkår og betingelser finnes på www.securitastechnology.com/no
- Løsningen installeres etter nærmere avtale
- Tilgang til 230 V strøm (tilgjengelig stikkontakt) maksimum 3 m fra sentralutstyr
- Tilgang til kundens internettilknytning maksimum 3 m fra sentralutstyr
- Åpent for trafikk ut fra kundens nettverk via aktuelle logiske porter
- Tilfredsstillende mobildekning i lokalet
- Arbeid og materiell utover avtale, kostnader til lift, stillas, kjerneboring, legging av rør og branntetting, tilleggsfaktureres.
- Arbeid utføres samlet på virkedager kl. 8.00 – 16.00
- Veiledning til bruk av utstyret gjennomføres ved installasjonen og er begrenset oppad til 1 time
- Fakturering av tjenester starter når tjenestene er idriftsatt.
- Ved valutaendring, avgiftsøkning eller annet offentlig inngrep i Norge eller andre land som innebærer at Securitas Technology AS sine kostnader øker, har Securitas Technology AS rett til å justere prisene.
- Kunde som databehandlingsansvarlig inngår Databehandleravtale med Securitas Technology AS via www.securitastechnology.com/no/databehandleravtale.
- Eksisterende infrastruktur brukes videre.
- Det forutsettes at det stilles en parkeringsplass til disposisjon.

Databehandler

For tjenester omfattet av Personopplysningsloven gir Kunde (Behandlingsansvarlig) Leverandør (Databehandler) tilgang til personopplysninger for å gjennomføre avtalte tjenester. Leverandøren har taushetsplikt og kan benytte underleverdør i henhold til Leverandørens generelle kontraktsvilkår. Databehandleravtale utarbeides og signeres når personopplysningsloven krever det.

Securitas
Technology

GENERELLE KONTRAKTSVILKÅR SECURITAS TECHNOLOGY AS
VERSJON 1.0

Alle avvik fra disse betingelser skal fremgå skriftlig i avtale med kunde.

1 GENERELT

1.1 Med Securitas Technology skal det i denne avtalen forstås Securitas Technology AS
1.2 Avtaledokumentene og de generelle avtalevilkårene regulerer forholdet mellom partene.
1.3 Ved uoverensstemmelser mellom dokumentene skal avtaledokumentet gå foran de generelle avtalevilkår.

2 VARIGHET, ENDRINGER, OPPSIGELSE

2.1 Avtaleperioden reguleres i avtaledokumentet. Er ikke avtaletiden avtalt er avtaleperioden 12 mnd. Den gjensidige skriftlige oppsigelsesfrist er 3 mnd. før utgangen av avtaleperioden. Foreligger ikke slik skriftlig oppsigelse fornyes avtalen automatisk 12 mnd. av gangen med samme vilkår og oppsigelsesfrist. Oppsigelsen løper fra første dag i måneden etter at skriftlig oppsigelse fant sted.
2.2 Ved prosjektarbeid vil betaling av sluttfaktura anses som bekreftelse på at installasjonen er godkjent, ferdigstilt og overlevert. Garantitiden løper fra fakturadato.
2.3 Endringer av avtaleperioden skal være skriftlig og bekreftet av bemyndiget person hos kunden.
2.4 Securitas Technology har i følgende tilfeller rett til skriftlig å si opp avtalen med umiddelbar virkning:
2.4.1 Ved vesentlige endringer i forutsetninger og betingelser for Securitas Technology, forutsatt at endringene er forårsaket av forhold utenfor Securitas Technologys kontroll.
2.4.2 Ved endring av rettstilstanden eller rammene for Securitas Technologys virksomhet på en slik måte at det er nødvendig å legge om Securitas Technologys ytelser i henhold til avtalen.
2.4.3 Securitas Technology forbeholder seg retten til å kansellere avtalen dersom Kunde ikke godkjennes som kredittverdig kunde

3 GJENNOMFØRING AV AVTALEN

3.1 Tjenesten utføres i henhold til inngått avtale med kunde iht. til enhver tid gjeldende lovverk
3.2 Tjenesten utføres i samsvar med «Lov om vaktvirksomhet».
3.3 All kommunikasjon mellom kunden og Securitas Technology skal foregå av bemyndiget person hos kunden. Kunden innestår for at den som foretar bestillingen eller endringer i bestillingen, har nødvendig fullmakt til å gjøre dette fra kundens side.
3.4 Securitas Technologys personell skal rette seg etter de sikkerhetsforskrifter som gjelder for kundens personell, forutsatt at kunden har informert Securitas Technology om dette på forhånd.
3.5 Securitas Technologys personell har taushetsplikt vedrørende alle opplysninger de får tilgang til i forbindelse med denne avtalen.
3.6 Instrukser, håndbøker, tegninger, analyser og annet underlag som er Securitas Technologys eiendom kan ikke uten Securitas Technologys samtykke kopieres, fremvises, utleveres til uvedkommende eller anvendes i strid med Securitas Technologys interesser.
3.7 Hvis ikke annet er avtalt utføres installasjons- og servicearbeid på virkedager i tidsrommet 08.00-16.00.
3.8 Service utenom serviceavtale belastes kunde etter den til enhver tid gjeldende prisliste. Service kan være feilretting, utskiftning av deler eller annet for å gjenopprette normal driftsituasjon.
3.9 Securitas Technologys utgifter forbundet med reise, reisetid, diett og eventuelle andre reisekostnader belastes kunden etter den til enhver tid gjeldende prisliste.
3.10 Securitas Technology reserverer seg retten til å bruke autoriserte underleverandører for å utføre sine forpliktelser.
3.11 Securitas Technology reserverer seg retten til å bytte ut komponenter med tilsvarende eller bedre ytelse hvis produkter som inngår i avtalen ikke kan leveres på installasjonstidspunktet. Securitas Technology vil i så fall informere kunden om dette før installasjonen.
3.12 Securitas Technology har rett til å overdra sine rettigheter vedrørende det leide anlegg til bank eller annet finansieringsselskap
3.13 Alle forsendelser fra Securitas Technologys eller Securitas Technologys partneres lager, skjer for kundens regning og risiko. Kunden har ansvaret for etablering av nødvendig forsikringsdekning av forsendelsen.
3.14 En forutsetning for å overholde avtalt leveringstid er at Kunden oppfyller sine forpliktelser overfor Securitas Technology.
3.15 Securitas Technology tar forbehold om støtte i utstyr og programvare for gjennomføring av tjenester.

4 SECURITAS TECHNOLOGYS FORPLIKTELSER

4.1 Securitas Technology utfører tjenestene i henhold til avtaledokument og tjenestebeskrivelse.
4.2 Securitas Technology er ikke forpliktet til å utføre andre tjenester enn avtalt.
4.3 Securitas Technology er forpliktet til å levere innenfor avtalt leveringstid så lenge det ikke foreligger forhold som er utenfor Securitas Technologys kontroll.
4.4 Securitas Technology er forpliktet til å informere Kunde ved endringer av avtalt tidspunkt for installasjon eller service.
4.5 Securitas Technology er forpliktet til å gi grunnleggende veiledning i bruk av løsningen som en del av installasjonen. Ytterligere opplæring utføres etter avtale og belastes Kunde i henhold til enhver tid gjeldende prisliste.
4.6 Securitas Technology forplikter seg til å følge til enhver tid gjeldene regler for behandling av personopplysninger. Databehandleravtale inngås med aktuelle kunder og leverandører. Detaljer forefinnes i Personvernerklæring og Databehandleravtale.

5 KUNDENS FORPLIKTELSER

5.1 Kunden skal til rett tid fremskaffe de nødvendige underlag som er grunnlag for utførelsen av avtalen. Kunden skal også legge forholdene til rette slik at leveransen kan foregå uten hinder og i henhold til avtalt fremdriftsplan.
5.2 Ved utsettelse av levering som ikke skyldes Securitas Technology, skal sluttoppgjøret for leveransen skje i henhold til den opprinnelige tidsplanen.
5.3 Kunden skal utpeke en ansvarlig for daglig drift av anlegget.
5.4 Kunden skal utpeke en ansvarlig som skal teste og visuelt kontrollere sikkerhetsløsningen minst en gang i måneden. Eventuelle feil skal omgående meldes Securitas Technology.
5.5 Det påligger kunden å informere egne ansatte om kontroll- og sikkerhetstiltak som Securitas Technology har implementert.
5.6 Ved installasjon, service og vedlikehold skal kunden stille bemyndiget person til rådighet. Anlegget skal gjøres tilgjengelig for Securitas Technology til avtalt tid.
5.7 Ved forsinkelser på stedet ikke forårsaket av Securitas Technology, vil ekstra tidsforbruk belastes kunde etter Securitas Technologys til enhver tid gjeldene prisliste.
5.8 Securitas Technology har rett til kompensasjon i form av forserings– og forsinkelseskostnader forutsatt at disse kostnadene er forårsaket av forhold utenfor Securitas Technology sin kontroll. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til forhold relatert til kunde, byggherre, sidestilte entreprenører og andre aktører på lokasjon.
5.9 Kunde er ansvarlig for bestilling av service samt rapportere feil og mangler.
5.10 Kunde er ansvarlig for skriftlig innsending og oppdatering av Aksjonsplan og Varslingsliste. Hvis Aksjonsplan og Varslingsliste ikke foreligger ved oppstart av en tjeneneste benyttes Stanleys Standard aksjonsplan og kundens hovedkontakt som kontaktperson ved hendelser.
5.11 Når kunde signerer avtale som omfatter tjenester fra Securitas Technology, omfatter denne signaturen også databehandleravtale mellom kunde som behandlingsansvarlig og Securitas Technology som databehandler. Avtaleteksten forefinnes på https://www.stanleysecurity.no/databehandleravtale
5.12 Endring av innstilling på sikkerhetsløsningen skal utføres i samarbeid med Securitas Technology. Bestilling skal skje skriftlig. Endringen gjennomføres etter avtale med Securitas Technology og vil bli belastet kunden etter den til enhver tid gjeldene prisliste.

6 FAKTURERING OG BETALING

6.1 Løpende tjenester faktureres forskuddsvis pr. kvartal.
6.2 Andre leveranser skal betales innen 14 dager etter fakturadato.
6.3 Ved leveranse av utstyr faktureres 1/3 av beløpet ved bestilling og 1/3 når montering påbegynnes. Sluttoppgjør faktureres når installasjonen er overlevert.
6.4 Administrasjons-/påminnelsesgebyr belastes etter de til enhver tid gjeldende satser.
6.5 Etter forfall belastes renter i henhold til «Lov om renter ved forsinket betaling».
6.6 Securitas Technology har rett til å justere [illegible] Byggjekostnadsindeks for bustadblokk (Elektrikararbeid, i alt) på årsbasis eller (ii) 3 prosent på årsbasis. En slik prisjustering kan skje to ganger i året. I tilfelle indeksen nevnt i alternativ (i) ovenfor opphører, skal den erstattes av den nye indeksen som best tilsvarer den forrige.

Vedlegg 3 Securitas Technology Generelle kontraktsvilkår Securitas Technology AS (21.11.24).pdf

Securitas
Technology

6.7 Securitas Technology har også rett til å justere avtalte gebyrer og priser i løpet av kontraktens løpetid ved økte lønnskostnader, kostnader for materialer, transport, mva. og andre skatter, toll, valutaforskjeller og andre kostnader. Dette endres i tillegg til prisjusteringen som er angitt i pkt. 6.6. Securitas Technology skal ved justering av gebyrer og priser, før fakturering, varsle kunden skriftlig om justeringen.
6.8 Securitas Technology forbeholder seg salgspant i levert utstyr, jf. pantelovens § 3 – 14 til § 3 – 22, inntil disse er fullt betalt inklusive renter og omkostninger.
6.9 Utvides sikkerhetssystemet utvides avtale om service og periodisk kontroll. Avtalesummen etter utvidelsen endres i henhold til Securitas Technologys til enhver tid gjeldene prisliste.
6.10 For enkeltstående serviceoppdrag faktureres reise minimum 20 km og 0,5 t. For reiser over 20 km og 0,5 t faktureres påløpt reisetid og faktiske kostnader.

7 ANSVAR
7.1 Securitas Technology er ikke ansvarlig for eventuelle krav fra tredjeperson
7.2 Ansvaret omfatter ikke rene formueskader, rentetap, indirekte skader eller følgeskader som produksjonsbortfall eller uteblitt fortjeneste.
7.3 Securitas Technology skal erstatte skader kunden påføres, forutsatt at skaden er en direkte følge av uaktsom eller forsettlig handling av Securitas Technology.
7.4 Securitas Technologys erstatningsansvar er begrenset til NOK 3.000.000 for hver skade.
7.5 Ved krav om erstatning skal kunden melde dette skriftlig til Securitas Technology. Melding skal sendes snarest mulig og innen 3 mnd. fra tidspunktet kunden fikk eller burde fått kunnskap om de forhold som begrunner kravet. Hvis kravet ikke er meldt innen utgangen av fristen på 3 mnd. har Securitas Technology rett til å avvise kravet.
7.6 Ved konvensjonalbot fra tredjeperson kan ikke kravet overføres til Securitas Technology uten at dette er avtalt skriftlig.

8 MISLIGHOLD
8.1 Misligholder kunden sine forpliktelser i henhold til avtalen, kan Securitas Technology sette en rimelig frist for å få forholdet rettet. Er misligholdet ikke utbedret innen fristens utløp kan Securitas Technology heve avtalen med 30 dagers varsel.
8.2 Ved betalingsmislighold kan Securitas Technology stoppe tjenesteleveransen umiddelbart etter forutgående varsel.
8.3 Dersom kundens avtalebrudd medfører at Securitas Technology hever avtalen, har Securitas Technology rett til erstatning med et beløp tilsvarende 100 % av ikke forfalte ytelser i den gjenstående del av avtaleperioden.

9 GARANTI
9.1 Securitas Technology garanterer alle sine produkter mot fabrikasjonsfeil i 12 mnd. Ved installasjon regnes garantitiden fra fakturadato. Uansett varer garantitiden maksimalt 18 måneder etter fakturadato.
9.2 Securitas Technology reserverer seg retten til å bytte ut komponenter med tilsvarende eller bedre ytelse hvis produkter som inngår i avtalen ikke kan leveres på tidspunkt for utførelse av garantiarbeid. Securitas Technology vil i så fall informere kunden om dette før bytte av komponenter.
9.3 Securitas Technology garanterer for utført service i 1 måned etter dato for gjennomført service. Ved berettigede reklamasjoner skal Securitas Technology reparere eller omlevere det som ikke er i avtalemessig stand uten omkostninger for kunde. Dette omfatter ikke deler som ikke tidligere er belastet kunde.
9.4 Garantiservice utføres normalt innen 5 virkedager med forbehold om tilgjengelige ressurser.
9.5 Securitas Technology' garantiansvar omfatter ikke reparasjonsarbeider på grunn av:
9.5.1 Uaktsomhet eller feilaktig bruk
9.5.2 Installasjonen utført av installatør ikke godkjent av Securitas Technology.
9.5.3 Inngrep foretatt av kunden eller andre uten forutgående avtale med Securitas Technology.
9.5.4 Spenningsvariasjoner i kundens elektriske anlegg.
9.5.5 Svikt i kjøling og ventilasjon hos kunde
9.5.6 Endring av miljø og arbeidsforhold for anlegget.

10 SPESIELT PR. AVTALETYPE
10.1 **DIRECT**
10.1.1 Kjøp av utstyr, installasjon og prosjekt samt avtale om tjenester omfattes av avtaletypen Direct.

10.2 **ASSURE**
10.2.1 Avtaletypen Assure omfatter bruksrett til en sikkerhetsløsning innenfor en gitt avtaleperiode
10.2.2 Serviceavtale med deler er inkludert i Assureavtalen.
10.2.3 Assureavtalen er bindende fra dato for signert avtale. Avtalen beskriver bindingstid og pris pr. mnd. Pris kan være uavhengig av bindingstid.
10.2.4 Løpetiden er som beskrevet i Assureavtalen, og løper fra og med den 1. i påfølgende kvartal etter at installasjonen er godkjent.
10.2.5 Interimsleie debiteres Kunde pr. dag for perioden frem til første ordinære terminleie forfaller med 1/30 av månedsleien i avtaleperioden.
10.2.6 Dersom Assureavtalen termineres før installasjonen er ferdigstilt, forplikter kunde seg til å betale 20% av totalt utestående beløp for hele avtaleperioden.
10.2.7 Dersom Assureavtalen termineres etter installasjon, men før avtaletiden utløper, forplikter kunden seg til å betale resterende beløp for avtaleperioden.
10.2.8 Ved så vel ordinært som ekstraordinært opphør av Assureavtalen skal Securitas Technology eller personell godkjent av Securitas Technology demontere utstyret for Kundens regning. Utstyret leveres tilbake til Securitas Technology etter avtale. Kunden er ansvarlig for sletting av kundedata.
10.2.9 Utlevering uten søksmål vedtas når avtaleperioden er utløpt, samt ved manglende betaling, jfr. Tvangsfullbyrdelseslovens § 13-2.
10.2.10 Utstyret eies av Securitas Technology og kan derfor ikke kan selges, endres, overføres, leies ut eller gjøres tilgjengelig for andre.
10.2.11 Har kunde til hensikt å pantsette sine bygninger eller leierett til bygninger sammen med inventar og maskiner, plikter kunde å sørge for at eventuelle pantedokumenter uttrykkelig fastslår at utstyret inkludert i denne avtale skal være unntatt fra pantsettelsen samt å underrette Securitas Technology om at så er gjort.

11 SPESIELT OM TJENESTER
11.1 **OVERFØRING OG KOMMUNIKASJON**
11.1.1 Securitas Technology benytter standard telekommunikasjon med kundens sikkerhetsløsning. Securitas Technology er ansvarlig for kommunikasjon mellom Alarmstasjonen og leverandører av telekommunikasjon.
11.1.2 Kunde er ansvarlig for kommunikasjon mellom lokasjonen og egen teleleverandør. Abonnementet bestilles av kunde hvis annet ikke er avtalt. Ved opphør av tjeneste er kunden forpliktet til selv å si opp avtalen med sin teleleverandør.
11.1.3 Hvis Securitas Technology bestiller abonnementet og eier kommunikasjonen, er kunden forpliktet til kun å benytte abonnementet til avtalte tjenester fra Securitas Technology. Abonnementet opphører når tjenesten sies opp av kunde eller ved mislighold. Kunden belastes for kommunikasjonskostnader påløpt i oppsigelsestiden og eventuelt andre kostnader utover avtalt bruk.
11.1.4 Ved eventuell endring eller overgang til andre løsninger for kommunikasjon, belastes kunden etter den enhver tid gjeldende prisliste
11.1.5 Telekommunikasjonen settes normalt opp ved installasjonen for gjennomføring av fjernservice eller andre tjenester.
11.1.6 Feil i telenettet er ikke Securitas Technologys ansvar. Hvis kunde har avtale om overvåkning av forbindelse fra lokasjonen til Alarmstasjonen, er Securitas Technology ansvarlig for feilmelding til aktuelle parter.

11.2 **ALARMMOTTAK**
11.2.1 Securitas Technology er ansvarlig for mottak og behandling av innkommende alarmer i henhold til avtalt aksjonsplan og varslingsliste.
11.2.2 Ved mottak av gjentatte alarmer forårsaket av kundens utstyr, kan kunden bli gitt tilgang, kan jobben belastes kunde etter medgått tid. Tilsvarende gjelder alarmer forårsaket av utstyr som ikke er levert av Securitas Technology. Securitas Technology kan i slike tilfeller uansett kople ut kundens alarmoverføring etter forutgående varsel.
11.2.3 Kunden er ansvarlig for at ønskede endringer i aksjonsplan og varslingsliste meldes til Securitas Technology. Endringer av aksjonsplan og varslingsliste skal avtales skriftlig i god tid før endringen trer i kraft.

Securitas
Technology

11.2.4 Dersom aksjonsplan og varslingsliste ikke foreligger eller ikke er oppdatert grunnet manglende informasjon fra kunden, har Securitas Technology på kundens vegne rett til å foreta nødvendige tiltak som etter Securitas Technologys vurdering står i rimelig forhold til meldingens art og omfang. Eventuelle merkostnader belastes kunde etter enhver tid gjeldende prisliste.

11.3 UTRYKNING

11.3.1 Stanley er ansvarlig for at utrykning skjer i henhold til aksjonsplan og varslingsliste. Ved eventuelle innbrudd eller større skade vil kunden bli kontaktet i henhold til avtale.
11.3.2 Utrykning vil ikke skje i kundens åpningstid og ikke på hverdager mellom kl.0800 og kl.1800 hvis ikke annet er avtalt..
11.3.3 Kunden er forpliktet til å avlyse feilaktige alarmer så snart som mulig. Ved manglende avlysning vil aksjonen fortsette iht. Aksjonsplan og Varslingsliste. Kunde er forpliktet til å melde fra eller forsøke å løse situasjon/årsak som kan føre til utløsning av uønskede alarmer..
11.3.4 Securitas Technology vil selv velge utrykningspartner hvis annet ikke er avtalt.
11.3.5 Ved manglende kontakt med kunden, vil Securitas Technology på kundens vegne foreta nødvendige tiltak som etter Securitas Technology' s vurdering står i rimelig forhold til skaden og dennes art og omfang. Eventuelle merkostnader belastes kunde etter enhver tid gjeldende prisliste.
11.3.6 Ved utrykninger forårsaket av kunden eller personer kunden har gitt tilgang, og/eller endringer i de lokaler eller omgivelser/miljø anlegget er montert i, vil kunden belastes etter den til enhver tid gjeldende prisliste.
11.3.7 Kunden er ansvarlig for å levere nødvendige adgangsmidler som nøkler, kort o.l. til Securitas Technology for gjennomføring av innvendig inspeksjon der dette er avtalt.
11.3.8 Securitas Technology er ansvarlig for registrering og oppbevaring av adgangsmidlene.

11.4 SERVICE

11.4.1 Utbedring av feil eller mangler gjennomføres på stedet eller hvis mulig via fjernservice i henhold til inngått avtale
11.4.2 Kunde aksepterer at nødvendig service på utstyret som følge av kundes feilbruk (ref. pkt. 8 Garanti) vil være gjenstand for ekstra fakturering i henhold til Securitas Technologys til enhver tid gjeldende prisliste.
11.4.3 Serviceavtale dekker ikke bytte av server
11.4.4 Serviceavtale omfatter ikke service og reparasjonsarbeider grunnet forandringsarbeid, bygningsmessige forandringer, uaktsomhet, feilaktig bruk, inngrep foretatt av abonnenten eller andre uten forutgående avtale med Securitas Technology
11.4.5 Serviceavtale omfatter ikke endring av miljø og arbeidsforhold for anlegget, samt andre forhold som Securitas Technology ikke har kontroll over. Dette belastes kunden etter den til enhver tid gjeldende prisliste.
11.4.6 Serviceavtale dekker ikke feil forårsaket av feil bruk av utstyr, hærverk, sabotasje, lyn/torden eller andre ytre påvirkninger.

12 FORCE MAJEURE

12.1 Securitas Technology er ikke ansvarlig for tap eller skade, og skal ikke anses for å ha misligholdt en forpliktelse etter avtalen ved hendelser som er forårsaket av:
12.1.1 Nye lover, forskrifter eller foranstaltninger fra statens side
12.1.2 Naturkatastrofer, krig eller krigslignende handlinger, kapring, gisseltaking eller terrorisme
12.1.3 Streik, lockout, boikott eller blokade (blant Securitas Technologys personell eller andre)
12.1.4 Andre forhold utenfor Securitas Technology' s kontroll

13 TVISTER

13.1 Tvister som oppstår i forbindelse med, eller som et resultat av avtalen, og som ikke løses i minnelighet, skal avgjøres ved de alminnelige domstolene, med Oslo tingrett som verneting



Tilbud Kameraanlegg
BORETTSLAGET
DEN NORSKE SKOFABRIK
Lokasjon:
Alnagata 11
0192 Oslo.



NY **KONICA MINOLTA LØSNING**

Vi viser til hyggelig dialog og har på bakgrunn av den gleden av å tilby løsning beskrevet i dokumentet fra Konica Minolta

Konica Minolta er en aktør i bransjen med egen serviceorganisasjon, hvor vi har teknikere på veien samt egeneide servicesenter og tekniske spesialister.

Vårt servicesenter tilbyr single point of contact (SPOC), som sikrer en ensartet håndtering av alle henvendelser, uansett om det gjelder service eller support.

Konica Minolta har mange års erfaring som leverandør til profesjonelle virksomheter, og det gleder meg å kunne presentere vår løsning for deg og din bedrift.

Alle priser i tilbudet er oppgitt eks. MVA

KONFIDENSIALITET
Tilbudets innhold er konfidensielt, og begrenses til tilbyder og tilbudets mottager.

TILBUDETS GYLDIGHET
Dette tilbud er gyldig til 20.07.2024

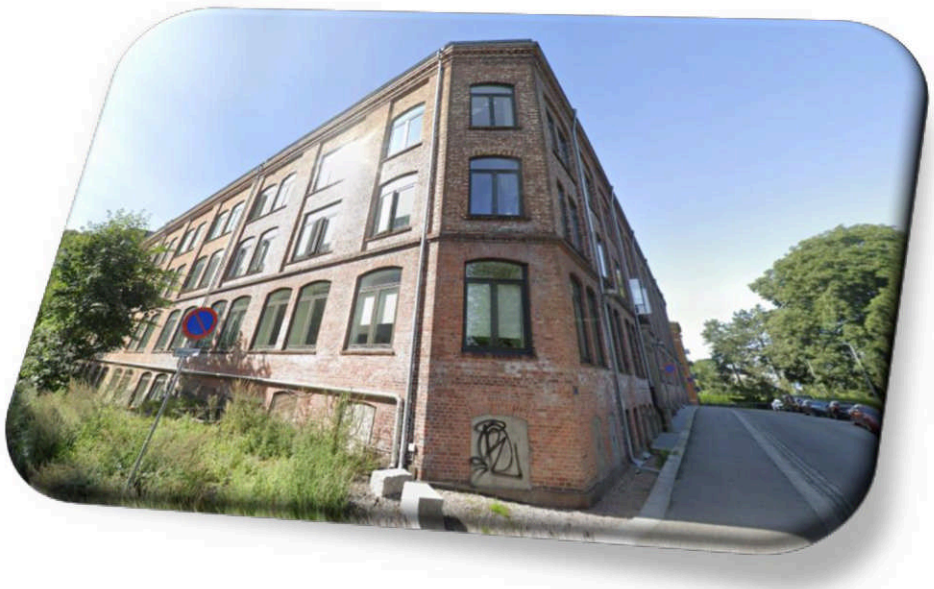
Med vennlig hilsen
Konica Minolta Business Solutions Norway a/s

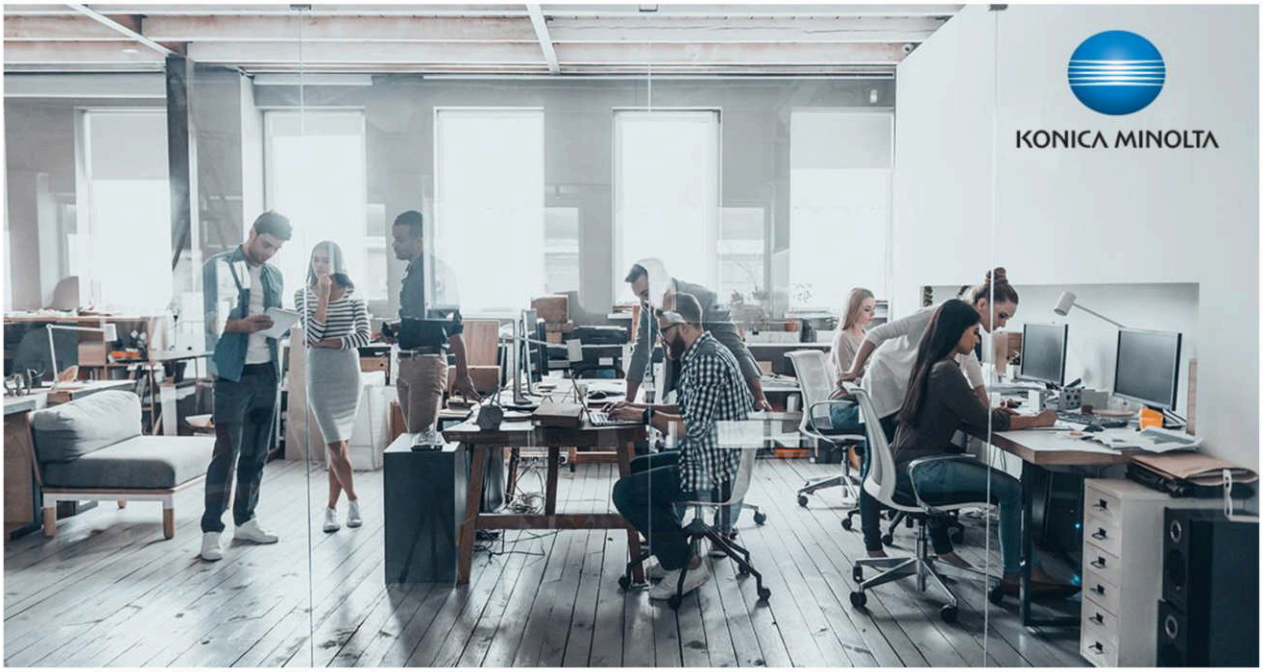
Ulf Normann Henriksen

Key Account Manager

KONTAKTINFORMASJON:

Tlf: 09400 Mobil: 92420625
e-post: Ulf.Henriksen@KonicaMinolta.no





KONICA MINOLTA NORGE

Konica Minolta Business Solutions Norway as er et globalt selskap som tilbyr bedrifter strukturerte arkiv- og dokumentsystemer, som forenkler, effektiviserer og gir bedrifter full oversikt i hverdagen. Vi er også en ledende leverandør av printere til bedrifter som tilbyr kopi, utskrift, skann og faks. Konica Minolta Business Solutions Norway AS har også kjøpt seg opp i en godt etablert Tysk sikkerhetsaktør og produsent med over 20 års erfaring - som allerede er godt representert i over 50 land.

Med 41 000 medarbeidere i over 100 land utvikler Konica Minolta ledende og prisbelønte produkter og teknologier. På området sikkerhet er Konica Minoltas valgte løsning, godt etablert i markedet. Alle kameraløsninger er fullintegrert med avanserte desentraliserte algoritmer og avansert deteksjon av bevegelses mønster, optikk og bildebehandling er også avgjørende. Selskapets økonomiske styrke og evne til nytenkning gjør oss i stand til å levere bærekraftige løsninger til et privat og offentlig næringsliv i stadig endring. Konica Minolta Norge har rundt 190 medarbeidere og er representert ved 9 salgskontorer som tilbyr lokale salgs- og supporttjenester. I tillegg til 26 forhandlere fordelt over hele Norge. Hovedkontoret ligger i Nydalen, Oslo.

Besøk gjerne vår nye nettbutikk:



- Vi sender Dere et «tilbud» på kameraløsning, basert på Konica Minolta sine løsninger.
- Vi har valgt å legge inn et forslag på løsning, som kunne passe deres lokasjon perfekt. Dette er også en løsning som lar seg utvide i etterkant eller i takt ved behov.
- Løsningen er sømløs og forutsigbar ifht at vi ikke har noen skjulte kostnader ifht lisenser og andre kvartal/årlige kostnader som påløper dere som kunde.
- Løsningen er veldig robust og kameraene har 6 års garanti, når kjøpt via Konica Minolta.
- Vi har valgt å se på en løsning som minimerer antall behov for kamera. Dette for å minimere behovet for Switcher og inngrep i byggmasse for å strekke kabler osv.
- Vi har valgt å gå for en løsning hvor vi benytter et kamera som er spesiallaget for å stå på områder med mye trafikk/mennesker og med dårlig lys samt motlys ifht sol o.l. Kamera har linser som ser i farger om dagen og sort/hvitt om natten – men den har også et lys som ikke kan sees av mennesker, men lyser opp området, sånn at man får tydelig opptak av eventuelle personer som oppholder seg i området når det er lite med dagslys og/eller kunstig lyskilder.
  - Kamera er av type Mobotix Move.
  - MTBF på over 80.000 timer (Gjennomsnittlig tid mellom feil, under normal systemdrift - 9 ½ år).
  - Kamera levert av Konica Minolta vil også ha 6 års garanti på kameraet
  - Vi kobler alle kameraene inn på samme Server som vi har montert i borettslaget.
  - Kamera strømføres via CAT kabel.



- Tilbudet er bygget opp med utgangspunkt i at det finnes intakt CAT kabler til alle kamera som er å finne på lokasjonen – tatt utgangspunkt i 9 stk totalt, og at denne kan gjenbrukes.
  - 3 i tilknytning inngangspartiet
  - 6 i tilknytning til garasjeanlegget
- Vi har sett at noen av kameraene ikke er plassert helt ihht hva vi anbefaler, og vi vil justere dette ifht dagens plassering og den plassering vi mener gagner dere mest.
- Vi er informert om at det finnes intakt nettverk på lokasjonen og det finnes ledig strømuttak til switcher vi trenger i tillegg til Server.
- Vi kommer ikke til å gjenbruke noe annet av Hardware, men erstatter dette – for å sikkerstille at dere har et funksjonelt anlegg som vil fungere i mange år fremover.

Lokasjon 1 - Inngangsparti.

- Her erstatter vi dagens kamera med topp moderne kamera – totalt 3 stk.
- Vi vil justere noe ifht hvor vi plasserer kamera, dette for å få best mulig dekning av områdene som er viktig for dere ifht fokus på området fremfor postkasser og inn/utgangsdøren i nær tilknytning til døren. Dette for å sikkerstille opptak av personer som går inn eller ut av inngangspartiet.
- Kamera innehar dag og nattlinse, så vel som IR lys (dette er et lys som ikke er visuelt synlig for mennesker, så det vil ikke være til sjenanse for beboere) for å kunne se på nattestid.
    - I tillegg har kamera motlyskompensasjon, som gjør at det ikke påvirkes i betydelig grad når evt sol e.l. lyser mot kamera.
- Alle kamera (gjelder alle kamera i tilbudet) settes opp med lagring direkte på server som er lokalisert i borettslaget.
    - I teknisk område i kjeller/garasje/bod.
    - Informasjonen/opptakene, blir automatisk slettet etter det antall dager man bestemmer at skal være tilgjengelige. Ihht datatilsynet har dere lov til å ha maks 7 dagers lagring. Derfor behøver dere ikke å tenke på at dere må ivareta noe ifht drift/oppetid.
        - Ved hendelser som skal rapporteres til myndighetene, kan hendelsene lagres lengre.
        - Vi setter også opp skilt som er pålagt.



Lokasjon 2 - Garasjeanlegg.

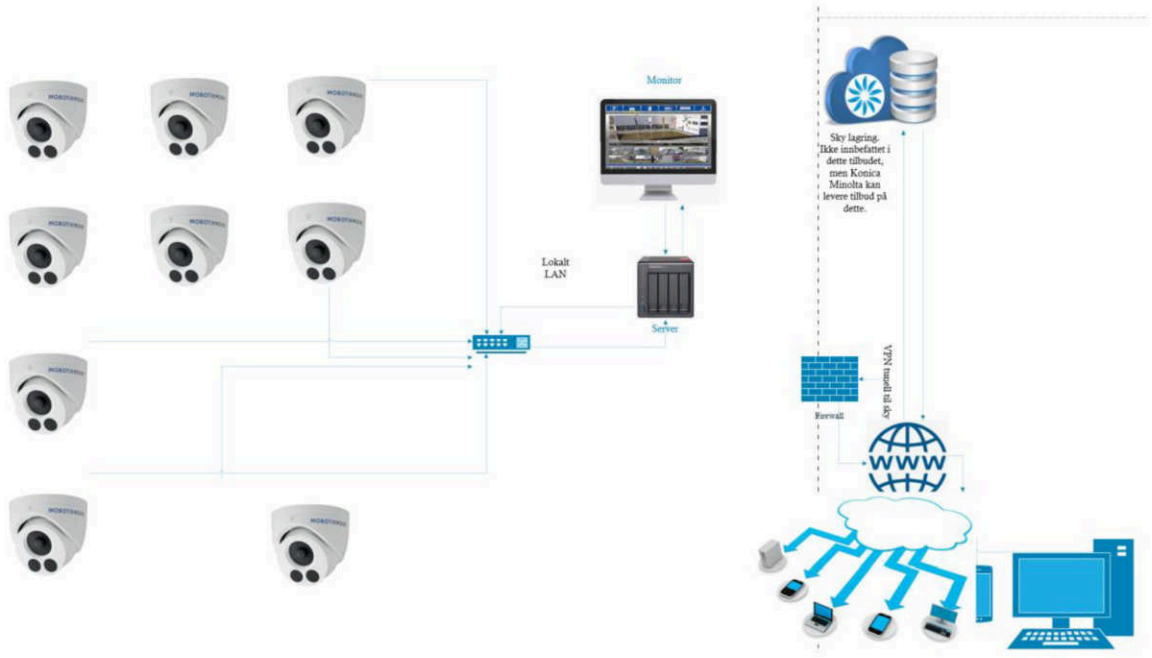
- Her erstatter vi dagens kamera med topp moderne kamera – totalt 6 stk.
- Vi vil justere noe ifht hvor vi plasserer kamera, dette for å få best mulig dekning av områdene som er viktig for dere ifht fokus på området fremfor dører og porter. Dette for å sikkerstille opptak av personer som går inn eller ut av garasjen, så vel som oppholder seg i området i nær tilknytning til kamera.
- Kamera innehar dag og nattlinse, så vel som IR lys (dette er et lys som ikke er visuelt synlig for mennesker, så det vil ikke være til sjenanse for beboere) for å kunne se på nattestid.
    - I tillegg har kamera motlyskompensasjon, som gjør at det ikke påvirkes i betydelig grad når evt sol e.l. lyser mot kamera.



- All kabling sentraliseres i «teknisk plassering» i kjeller/garasje – rom, hvor vi setter opp server.
  - Her forutsettes det at det er tilgjengelig ledig strømuttak til switch(er) / server / monitor o.l.
  - Ønskes det tilgang til systemet fra andre steder enn denne, trenger dere også en DDNS tjeneste.
    - Denne tjenesten kan Konica Minolta levere for 45.-/mnd (eller kunden fremskaffer dette selv).
    - Forutsetter at dere har internett tilgang og at ruter kan settes opp med "PortForward".

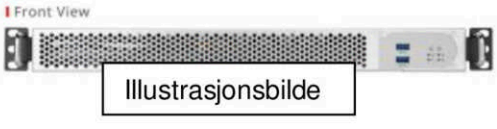
Informasjon som gjelder alle kamera i vårt tilbud:

- Kamera trenger Nettverksledning og strøm (som kamera får via Nettverksledning) via PoE (max 99m fra PoE til kamera).
- Kamera – Mobotix/Tysk produsert.
- MTBF på over **80.000 timer**
- **6 års garanti** på kamera, når det kjøpes gjennom Konica Minolta
- Det er ***ingen*** **mnd kostnader** knytte til vårt system
- Det er ***ingen*** øvrige **lisenskostnader** knyttet til vår løsning:



TILBUDT LØSNING INNEHOLDER:





Illustrasjonsbilde

FORUTSETNINGER KNYTTET TIL TILBUDET

- Kunden stiller med nødvendig:
  - Plass med tilgjengelig strømuttak hvor skap med monitor/server settes opp (i teknisk område – i kjeller/bod)
    - Person(er) er tilgjengelige for gjennomgang av VMS/system – som opplæring av anlegget til avtalt tid (1 seanse).
- Ekstrautstyr, konfigurering utover tilbudet og annen jobb som dukker opp under konfigurering (fra kundens side) er ikke dekket av dette tilbudet – men kan prises basert på forespørsel, befaring, underlag og spesifikasjon fra kundens side.
- Det forutsettes at vi kan jobbe uavhengig av aktiviteter på hverdag mellom 07:00 – 17:00
- Det forutsettes at det er tilrettelagt for rasjonell fremdrift
- Alle punkter hvor kameraene skal monteres, er lett tilgjengelig uten ekstra utstyr. Ved behov for lift/stillas, faktureres dette etter medgått (eller fremskaffes av kunden)
- Utstyr ansees å være montert/levert når det er montert på vegg/tak.
- Vi står fritt til å lage hull/borre der vi trenger dette for å feste kamera
- Vi står fritt til å benytte eksisterende føringsveier av alle typer – dette for å minimere kostnader for dere som kunde.
- Blir installasjonen iverksatt, og det oppstår opphold underveis som ikke kan lastes Konica Minolta – vil HW leveransen faktureres før endelig ferdigstilling.
- Installasjon = Kunden står for tilgang til eksisterende skap/rom/boder/kjeller.
- Kunden stiller med tilgjengelig strømuttak i egnet område i hver blokk/garasjeanlegg hvor vi evt må inn med Switcher.
- Kunden plikter videre å opplyse Konica Minolta i forkant (ved aksept av tilbud) hvis noen bygg/vegger/tak/gulv o.l. – er av en slik forfatning/byggkonstruksjon/vern o.l. som tilsier at vi ikke kan gå igjennom/benytte denne av uante årsaker. Dette kan ha en priskonsekvens hvis dette avdekkes etter at installasjon er påbegynt og ikke var gjort kjent i tilbudsfasen/aksept av tilbud. Murpuss, maling o.l. som faller av/flasser av ved boring kan/må forventes og evt tiltak som malejobber o.l. ivaretas av byggherren/kunden.

PRISTILBUD

LEASING - 6 ÅR

Leasing

Kr. 2.269, - pr.mnd.

- Noen fordeler ved å leie:
  - Samme bruksrettigheter som ved kjøp.
  - Enkelt å oppgradere og supplere med tilleggsutstyr.
  - Administrative besparelser.
  - Finansielle besparelser.
  - Belaster ikke investeringsbudsjett

For å få tilgang til kamera fra utsiden, trenger dere også en DDNS tjeneste.
Denne tjenesten kan Konica Minolta levere for 45.-/mnd (eller kunden fremskaffer dette selv).
Forutsetter at dere har internett tilgang og at ruter kan settes opp med "PortForward".

Leveringstid under vanlige forhold ca. 5 uker.
Kjøring - KM. Parkering og bom FAKTURERES ETTER MEDGÅTT

VÅRT MILJØMÅL:
SKAPE EN BÆREKRAFTIG VERDEN

Å skape en bærekraftig verden for nåværende og fremtidige generasjoner står sentralt i selskapets filosofi. Vi er opptatt av å redusere vår påvirkning på miljøet samt å hjelpe våre kunder med å gjøre det samme. Derfor utfordrer vi oss selv kontinuerlig med ambisiøse mål om å ta ansvar og bidra til en bedre verden.

ECO VISION 2050 – VÅRT LANGSIKTIGE MÅL

I januar 2009 formulerte vi Konica Minoltas Eco Vision 2050, som vår langsiktige plan mot en bærekraftig fremtid. Visjonen er basert på vår ledelsesfilosofi og vår forpliktelse til å gi vårt bidrag i arbeidet mot et mer bærekraftig samfunn. Målet vårt om å redusere CO2-utslippene med 80 % innen 2050 ble etablert gjennom estimering av utslippene og befolkningen i 2005 sammenlignet med 2050 og beregne hvor mye utslippene måtte reduseres for at jorden skal kunne absorbere utslippene av CO2.

Status pr. 2017; Konica Minolta har redusert sitt utslipp med 49% sammenlignet med 2009.

GRØNNE PRODUKTER

Hos Konica Minolta har vi alltid prioritert høyt det ansvaret vi har for jordkloden vår. Derfor har vi utviklet en rekke proprietære Konica Minolta-funksjoner og -teknologier for å bidra til å minske innvirkningen produktene våre har på miljøet. Vi er svært opptatt av å utvikle produktene våre slik at de kan produseres, brukes og gjenvinnes med minst mulig innvirkning på miljøet. En stor andel av plastdelene i våre printere er laget av gjenvunnet plast, samtidig som toneren vår gir god mulighet for gjenvinning av papir.

GRØNN FABRIKK

Hos Konica Minolta er vi opptatt av å gjøre produksjonsprosessene enda mer effektive. Vi legger mye innsats i å minske bruken av energi og ressurser ved å redusere avfallsmengden i produksjonsprosesser, og vi fokuserer på å utvikle produksjonsteknologier som bremser utslipp av CO2, avfall og kjemiske stoffer.

ISO 14001

ENERGY STAR

Les mer om Konica Minoltas omfattende miljøarbeid på:
https://www.konicaminolta.no/no/business-solutions/baerekraftighet/miljoeaktiviteter/miljoestrategi.html



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 18.12.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 21.12.24
Selskapsnummer: 7180 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET DEN NORSKE SKOFABRIK

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Pernille Olsen, borettslagets rådgiver fra Obos Eiendomsforvaltning, er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Even Stunes og Per Arne Flaesen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Vedtektsendring for vedlikeholdsansvar for heis tilhørende andel 132 i Alnagata 11.

Generalforsamlingen beslutter et nytt punkt 5-1 (3) i borettslagets vedtekter: (3) Den som til enhver tid er eier av andel 132 i borettslaget har det fulle vedlikeholds- og utskiftingsansvaret for heisen beliggende i Alnagata 11, med løpenummer 12710, herunder ansvar for betaling av heisens strømforbruk, kostnader forbundet med service- og driftsavtale for heisen, og kostnadsansvaret forbundet med utskifting av hele eller deler av heisen, inkludert heisdører i fellesarealer osv. Andelseieren plikter å gi borettslaget tilgang til heissjakten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av denne, og å gjennomføre eventuelle tiltak som er nødvendige for at borettslaget skal kunne gjennomføre slikt vedlikehold. Dersom heisen på et tidspunkt ikke lenger skal være i bruk, er andelseier ansvarlig for evt. fjerning av heisen og sette fellesarealene i stand etter fjerning av alle heisens deler.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Avstemning over kameraovervåkingstilbud

Hvilket forslag stemmer du for?

☐ Ingen kameraovervåking

☐ Kameraovervåking med Avarn Security

☐ Kameraovervåking med Securitas

☐ Kameraovervåking med Minolta

Sak 6 Vedtektsendringen kameraovervåking

Om kameraovervåking vedtas i sak 5, foreslås det at generalforsamlingen beslutter et nytt punkt 2-5 i vedtektene: 2-5 Kameraovervåkning av fellesarealer Borettslaget har godkjent kameraovervåkning på borettslaget fellesområder. Styret har ansvaret for at kameraovervåkningen foregår i henhold til gjeldende lover, forskrifter og retningslinjer.

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7180

Borettsl. Den Norske Skofabrik

Velkommen til årsmøte i Borettsl. Den Norske Skofabrik

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 13. mai kl. 09:00 og lukker 16. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7180

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Sykkelparkering på ubrukt areal i garasjen
7. Bruk av vedlikeholdsfond til ventilasjonanlegget - Reparasjon, nye vifter og kanalrens.
8. Bruk av vedlikeholdsfond til radontiltak
9. Bruk av vedlikeholdsfond til oppgradering av pumperom i garasje og bygg, samt sanering av berørte bodarealer etter stormen Hans.
10. Bruk av vedlikeholdsfond til reparasjon av snøfangere, samt videre etablering av takstiger og sikring.
11. GENERALFORSAMLING 2024 - VEDTEKTSFORSLAG
12. GENERALFORSAMLING 2024 - VEDTEKTSFORSLAG
13. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Borettsl. Den Norske Skofabrik

Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Rådgiver i OBOS Eiendomsforvaltning AS, Pernille Olsen, velges som møteleder.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Kari Grindaker og Marie Brandal er valgt.

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport - 7180.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås uendret, satt til kr 429 566.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 429 566.

Sak 6

Sykkelparkering på ubrukt areal i garasjen

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

På nest nederste plan (3) i garasjen vår har vi et ubrukt areal (se rutete felt på vedlagt plantegning). Det står i dag oppmerket som p-plasser, men ingen har per i dag bruksrett til disse.

Disse plassene har opprinnelig vært tiltenkt biloppstillingsplasser, men i praksis lar det seg ikke gjøre å komme ut og inn med bil.

Styret ønsker at dette arealet skal komme felleskapet til gode, og foreslår å omgjøre dette til felles sykkelparkering med f.eks stativ. Vi kan vurdere om det er hensiktsmessig med et gitter-rom man kan låse, eller om det holder med enklere løsninger som stativ festet i bakken e.l.

Vi ønsker også å lage en tilsvarende sykkelparkering på øverste plan, der det allerede står noen sykler.

Sykkelparkeringen skal ikke være til hinder for tilgang til boder og bilparkering rundt.
MC-parkeringsplassen til venstre for utgangen på første plan (som vist på tegningen), må avvikles/flyttes, da denne sperrer tilgang til boder, uavhengig av ønsket sykkelparkering bak. Å flytte denne til samme område på 3.plan, kan være et alternativ.

Det er ikke innhentet pristilbud på dette. Styret ønsker først samtykke fra generalforsamlingen for å gå videre med ny sykkelparkering i garasjen. Styret går ut i fra at det finnes rimelige løsninger for å få etablert dette, og har mandat til å stå for innkjøp av sykkelparkering, dersom forslaget blir vedtatt.

Forslag til vedtak

Lage felles sykkelparkering på fellesarealer i garasjen. Både innerst på nest nederste plan (3) og på øverste plan. MC-parkering på øverste plan avvikles/flyttes.

Vedlegg

2. Alnagata 11 Garasje Planløsning (1).pdf

Sak 7

Bruk av vedlikeholdsfond til ventilasjonanlegget - Reparasjon, nye vifter og kanalrens.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I år har vi hatt utfordringer med takviften til vårt felles ventilasjonsanlegg til fløy A/B, som sluttet å virke. Ventertek ble tidlig iverksatt for jobben, men det har vært en tidkrevende prosess, til alles fortvilelse. Det viste seg at takviftemodellen var gått ut av produksjon, og reparasjon av den gamle viften var svært utfordrende. Passende materialer var bl.a vanskelig å få tak i, og innen rimelig tid, i tillegg til dårlig arbeidsforhold på såpeglatt blikktak, uten gode sikringsmuligheter og adkomst. Det hele ble en provisorisk løsning, med strømtilførsel fra leiligheten til en hjelpsom beboer, som også stadig ga adgang til arbeidsfolket fra sin balkong.

Omsider fant Ventertek noen gamle ubrukte vifter av rett modell på lager hos en samarbeidspartner utenlands, som kunne shippe og fly inn dette til oss. Vi har nå erstattet den defekte viften med en ny, og vi venter nå på resterende tilsendte vifter m/motor, til gjenstående takvifter på bygget, til beredskap dersom disse skulle ryke og.

I tillegg til nye vifter, reparasjon og montering, utføres i mai også kanalrens i bygget og vedlikehold av ventilasjon i garasje. Summen av kanalrens/vedlikehold og overnevnte prosjekt med takvifter, havner på i underkant av ca 350 000 kr.

Styret anbefaler at vi bruker av vedlikeholdsfondet vårt til å dekke disse kostnadene.

Forslag til vedtak

Vedlikeholdsfondet dekker kostnader opp til 350 000 kr, for utført og kommende vedlikehold av felles ventilasjonsanlegg - reparasjon av vifte, innkjøp av nye vifter, montering, kanalrens m.m.

Sak 8

Bruk av vedlikeholdsfond til radontiltak

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi har utført systematiske radonmålinger, og avdekket behov for tiltak. Radonmannen AS har utført kjerneboring og installert to permanente radonsug med lydisolert vifteenhet i fløy A/B og B/C, som sørger for redusert nivå. Vi monitorerer dette videre.

Forslag til vedtak

Det hentes 110 000 kr fra vedlikeholdsfondet til utført radontiltak.

Sak 9

Bruk av vedlikeholdsfond til oppgradering av pumperom i garasje og bygg, samt sanering av berørte bodarealer etter stormen Hans.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Servicepartner Oslo pumpeservice har oppgradert pumpesystemet for garasjens to kummer og hovedpumperom i bygget. Dette er forbedringer som stiller pumpene sterkere i møte med ekstremvær. Det skal også saneres i berørte boder og hovedpumperom, etter oversvømmelsen der.

Forslag til vedtak

Det hentes 100 000 kr fra vedlikeholdsfondet for utført service og utbedringer av pumper, samt sanering av boder og pumperom.

Sak 10

Bruk av vedlikeholdsfond til reparasjon av snøfangere, samt videre etablering av takstiger og sikring.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er utført reparasjoner og oppgradering på snøfangere på taket, men det er også planlagt videre etterstramming av snøfangere, samt etablering av utganger til tak via eksisterende luker, og montering av takstiger og sikringsskinner. Per i dag finnes ingen enkel adkomst eller sikring på taket for arbeidere, og all service på tak blir fordyrende med lift/stillas m.m. Det er strenge krav til sikkerhet for slikt arbeid, og i dag sliter vi med å møte disse kravene. Vi har nå sammen med vaktmester og Storo blikkenslager, kommet frem til en løsning som vil gi enkel og sikker tilgang til arbeidere, for f.eks service på ventilasjon, blikk, vinduer, snøfangere, takrenner m.m.

Basert på tilbud vi har forhandlet frem, ønsker vi å øremerke fra vedlikeholdsfondet kr 600 000 til overnevnte prosjekt. Vi prøver imidlertid å redusere dette beløpet betydelig, bl.a ved å ordne alternativ lift for jobben, slik at vi unngår kostnader med sperring av fortau m.m..

Forslag til vedtak

Det kan hentes inntil 600 000 kr fra vedlikeholdsfondet for reparasjoner og oppgradering av snøfangere, etablering av takstiger og sikringsmekanisme på tak.

Sak 11

GENERALFORSAMLING 2024 - VEDTEKTSFORSLAG

Forslag fremmet av:
Salim A Khan

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styrets innstilling

Styret stiller seg imot forslaget.

Vi er usikre på hva som er tenkt mtp gjennomføring av forslaget. Hvem har ansvar for å innkalle og organisere disse beboermøtene? Styret ser ikke at dette er nødvendig, og viser til begrunnelse under.

Basert på bl.a beboerundersøkelsen ifm denne generalforsamlingen, der kun én beboer ønsket fysisk GF, anser styret det som unødvendig å vedta at det skal avholdes to fysiske møter i året.

Styret beslutter om årsmøtet skal være digitalt eller fysisk. Vi gjør oppmerksom på at eiere som til sammen besitter 10 % (minimum to eiere) av stemmene, kan kreve et fysisk møte, jf. eierseksjonsloven § 41, annet ledd/ borettslagsloven §7-4, fjerde ledd.

Forslag til vedtak

Det skal holdes halvårlige beboermøter som skal gjennomføres fysisk og som velger møteleder blant beboere som ikke er styremedlem, nærstående eller forretningsfører.

Sak 12

GENERALFORSAMLING 2024 - VEDTEKTSFORSLAG

Forslag fremmet av:
Salim A Khan

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styrets innstilling

Styret stiller seg imot forslaget.

Vi er usikre på hva som er tenkt mtp gjennomføring av forslaget. Hvem har ansvar for å innkalle og organisere disse befaringene? Styret ser ikke at dette er nødvendig. Det avholdes jevnlige arbeidsmøter og

bygningsmessige befaringer av styret, vaktmester og eksterne aktører. Beboere står selv fritt til å befare bygget, og styret tar gjerne imot spørsmål om byggets vedlikehold og prosesser.

Forslag til vedtak

Det skal gjennomføres årlige befaringer for beboere av byggets vedlikehold.

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Styremedlemmer/Styreleder:

Det er ingen styremedlemmer eller styreleder til valg i år.

Sittende styre er: Fartein Orestad (styreleder), Christopher Sand, Morten Friis-Lund, Adèle Jutulstad og Erling Aarønæs.

Varamedlemmer:

I år skal det stemmes inn to nye varamedlemmer.

Valgkomité:

Vi har og historisk sett hatt en valgkomité, som har jobbet frem innstillinger av nye kandidater til tillitsverv. Dette ønsker styret å gjenopprette. Meld gjerne interesse om du som andelseier kan tenke deg å bidra med dette viktige arbeidet. (Det er satt opp 2 til valg).

Kandidater som har stilt til valg, presenteres under.

Vi har ikke funnet noen kandidater til v**algkomitén** dessverre, ta kontakt om du vil bistå i valgkomitén.

Roller og kandidater

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Georg Øvland

  Jeg er relativt nyinnflyttet i 1. etg. og ønsker å bli bedre kjent med borettslaget og bidra til trivelige omgivelser. Jeg er 29 år, siviløkonom, katteeier og har erfaring fra styreverv i frivillige organisasjoner og som tillitsvalgt på jobb.
  Mvh
  Georg
- Mikkel Simensen

  Er forvaltningskonsulent og forretningsfører. Jobber til det vanlige med å rådføre styrer i drift og forvaltning.

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Fartein Slåttebrekk Orestad	Alnagata 11
Styremedlem	Erling Aarønæs	Alnagata 11
Styremedlem	Morten Friis-Lund	Alnagata 11
Styremedlem	Adele Jutulstad	Alnagata 11
Styremedlem	Niels Christopher Sand	Alnagata 11

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Borettsl. Den Norske Skofabrik
Borettslaget består av 143 andelsleiligheter.
Borettsl. Den Norske Skofabrik er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988424587, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
233 15

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettsl. Den Norske Skofabrik har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid 2023/2024:

Styrets orientering om drift og vedlikehold av borettslaget
Siden forrige ordinære generalforsamling har styret jevnlig avholdt styremøter, og hatt daglig dialog innad i styret og med vaktmester. Vi har behandlet og vedtatt saker daglig, både enkeltstående saker og i tilknytning til større prosjekter over tid. Videre har vi hatt arbeidsmøter, bygningsmessige befaringer og tilbuds- og kontraktsmøter med firmaer. Styret har hatt god og løpende kontakt med vår rådgiver i OBOS, Pernille Olsen.

Retningslinjer for styrearbeid
Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til borettslagets tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Besvare henvendelser
I tillegg til fremmøte ved akutte hendelser (politi, brann, sanering) har styret behandlet i overkant av 1.400 henvendelser per mail, i tillegg til telefoner, andre kanaler, og på styrevakter i perioden. Henvendelsene kommer bl.a fra andelseiere, leietakere, meglere, advokater, samarbeidspartnere og leverandører og dreier seg om alt fra enkle opplysninger om nøkkelbestillinger til kompliserte juridiske problemstillinger.

Styrevakt
Styret er tilgjengelig annenhver tirsdag kl. 18:30-19:00 ved postkassene. Her er styret behjelpelige med henvendelser hva angår bosituasjon, vaskerom, nøkler, boder, økonomi etc. Styret oppfordrer beboere til å bruke denne tjenesten ved behov, det er alltid hyggelig å slå av en prat med gode naboer.

Kompetanseheving
Det tilrettelegges og oppfordres til kursing og intern kunnskapsoverføring.

Håndtering av fakturaer og regnskap
Styret har fortløpende håndtert fakturaer, kostnadskontroll, kontering, anvisning og godkjenning, iht. god regnskapsskikk og gjeldende avtaler med leverandører.

Gjennomgang av leverandører
Styret jobber kontinuerlig med å følge opp leverandører, både på pris og produkt, for å sikre at borettslaget har best mulig betingelser og kvalitet i leveranse. Eksempelvis har vi nylig byttet strømleverandør, forsøkt å reforhandle lånebetingelser i Handelsbanken, fått tilbakebetalt fra Renovasjonsetaten, og forhandler nå med forsikringsselskap.

Godkjenning av nye andelseiere
Styret har kontinuerlig arbeidet med nye overdragelser av andeler. Primært har arbeidet tilknyttet dette bestått av godkjenning av nye eiere, men det er også medført noe arbeid i forbindelse med utflyttere som ikke har vært ryddig i sine salgsoppgaver, overrekkelse av nøkler, garasjeplass, bod o.l.

Behandling av søknader om bruksoverlating
Søknader om bruksoverlating (utleie) blir løpende vurdert og behandlet av styret. Styret følger disse særdeles strengt. Styret har jobbet målrettet de seneste årene med å forhindre uberettiget bruksoverlating i borettslaget. Styret vil fortsette dette arbeidet da dette har gitt tydelige resultater i form av mindre støy, mindre hærverk og generelt flere som tar vare på borettslaget vi bor i. Bomiljøet bedres uten tvil i denne sammenheng.

Økonomiske disposisjoner
Styret har sammen med rådgiver i OBOS vurdert likviditeten løpende, og har justert felleskostnadene etter behov. Vi økte felleskostnadene med 5 % fra 1. januar 2024, som gir selskapet ca. kr. 320 000,- i økte inntekter for 2024. Videre ser vi det som hensiktsmessig å fortsette å bruke Vedlikeholdsfondet aktivt. Dette som et direkte grep for å unngå unødvendige låneopptak og ytterligere økning i fellesutgifter, i en tid med økte renter, avgifter og kostnader. Vi håper generalforsamling igjen støtter oss i dette synet, og bevilger fullmakt til å belaste vedlikeholdskontoen for foreslåtte vedlikeholdsprosjekter.

Nibor90 (Vedlikeholdsfondet)
Styret har vedtatt å flytte vedlikeholdsfondet vårt til en konto i Handelsbanken med høyere rente, som kalles Nibor90. Fondet vil flyttes gradvis, slik at vi er sikre på at vi har nok disponible midler til nærliggende vedlikeholdstiltak. Aberet med denne kontoen er tre måneders varsel for uttak, men rentefordelene vi får med dette vil, etter styrets vurdering i samråd med Obos, overgå ulempen.

Avsatte midler til oppgradering av strømnettet
Det ble ikke nødvendig å bruke fjorårets avsatte midler fra vedlikeholdsfondet til oppgradering av strømnettet, da det ikke var behov for denne oppgraderingen. Disse midlene forblir derfor i fondet, til fordel for andre prosjekter.

Bytte av forsikringsselskap
Styret har vedtatt å bytte forsikringsselskap til bygget, fra Protector (Profinans) til Gjensidige. Vi har hatt et godt samarbeid med Protector, men de klarer dessverre ikke matche tilbudet vi fikk fra Gjensidige. Vi har kontinuerlig fokus på å kutte unødvendige kostnader for borettslaget, og med årspremien og beregnet årlig kundeutbytte fra Gjensidige, vil vi spare ca 170 000kr.

Vedlikehold
Styret har tidligere i samråd med OBOS Prosjekt gjort grundige befaringer i bygget for utarbeidelse av en prioritert vedlikeholdsplan, og det er gjort og gjøres en rekke beregninger og analyser rundt dette. Styret og vaktmester jobber kontinuerlig med tiltak for å imøtegå disse punktene. Vi jobber innenfor økonomiske forsvarlige rammer, og arbeidskapasitet til vaktmester og styret, og prioriterer etter grad av nødvendighet.
Vi evaluerer fortsatt behov for utskifting av personheis og økonomi rundt dette. Foreløpig har personheisen holdt stand. Ellers fortsetter forefallende vedlikehold om vanlig, i samarbeid med vaktmester og eksterne samarbeidspartnere. Mer informasjon følger på noen av sakene under. På generelt grunnlag ønsker styret at Vedlikeholdsfondet brukes mer aktivt i tiden fremover. Dette for å unngå unødvendige hevinger av felleskostnader i en tid med økte renter, strømpriser mm for oss alle.

Radon
Vi har utført systematiske radonmålinger, og avdekket behov for tiltak. Radonmannen AS har utført kjerneboring og installert to permanente radonsug med lydisolert vifteenhet i fløy A/B og B/C, som sørger for redusert nivå. Vi monitorerer dette videre.

HMS
Styreleder følger opp gjeldende vilkår for HMS og internkontroll i perioden. Arbeidet utføres i samarbeid med Smekk AS for å sikre et godt og sikkert miljø i gården. Den mest kritiske episoden var i vinter, da en del av snøfangeren på taket løsnet og falt ned ved inngang fra bakgård til glassdør. Vaktmester hadde i forkant sperret av området, men alt i alt var vi heldige at dette ikke skjedde ved et annet tidspunkt og traff noen. Dette har rett og slett vært en tilsynsglipp, da snøfangerne har vært antatt befart og utbedret samtidig med annet takblikk og fasade, under vindusprosjektet. Vi iverksatte umiddelbare reparasjons- og utbedringstiltak (bl.a. dobbel snøfanger), og jobber nå med å etablere permanent infrastruktur for enkel tilgang til tak. Dette vil gjøre det tryggere, enklere og billigere for befaringer, service og vedlikehold av tak og tilbehør.

Rengjøring
I perioden har Havfruen Renhold AS foretatt ukentlig renhold, og ekstra rengjøring ved behov. I år utfører vi også ny garasjevask. Mer info om garasjevask kommer senere.

Internett og TV
Styret stiller seg fornøyd med det nye tilbudet fra Telia. Per i dag leveres 1000 mbps på linja til alle leiligheter i bygget. Telia leverer også digital grunnpakke for TV. Dette faktureres sammen med fellesutgiftene. Minner også om at man kan bytte inn original WiFi-ruter til en fremforhandlet og bedre utgave i Telia-butikker. Info om dette har vi formidlet tidligere.

Sikkerhet
Styret vurderer løpende sikkerhetssituasjonen i bygget, i samarbeid med Securitas og tilbakemelding fra beboere. Styret henstiller alle beboere til å holde dører lukket, og ikke slippe inn fremmede i bygget. Vi har hatt befaringer og fått tilbud på oppgradering av overvåkningssystemet vårt og drift av det, men har valgt å ikke gå for dette. Per i dag har vi altså ikke kameraovervåking. Kostnadene av dette vil ligge på i underkant av 100 000 kr i året, pluss noe utgifter for kabling og installasjon. Dvs. over 600 kr/mnd per andel, for å ha dette tilbudet. Denne utgiften har vi ansett som lite fornuftig i lys av driftskapital og høye levekostnader generelt. Den aller største årsaken til innbrudd og hærverk hos oss, har vært leietakere som bor i bygget, som har hatt tilgang til alle områder. Dette skjer på tross av synlige kameraer. Vi har opplevd tilfeller der politiet har arrestert gjerningspersonene, men at vi likevel må stå for forsikringsutgiftene knyttet til skader. Dette undergraver hensikten med kameraovervåking. Det beste forebyggende tiltaket er derfor å være grundig i utvelgelse av leietakere. Styret jobber også stadig med å avdekke og stoppe ulovlige bruksoverlatinger, og vi opplever at bomiljøet og sikkerheten i den siste tiden har bedret seg.

Ved å også bli bedre kjent med nære naboer, bygger vi sammen tillit til hverandre og følelsen av trygghet.

Vi betaler for bomiljøvakt av Securitas, og oppfordrer beboere til å bruke denne tjenesten ved behov. Ring ved husbråk, uønsket opphold av personer i fellesarealer, eller følelsen av utrygghet. Tjenesten er døgnåpen. Telefon: 22 97 10 70

Innboforsikring
Den enkelte andelseier må ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre, også i boder.

Dyrehold i borettslaget
Mange av beboerne i borettslaget har hund(er) og katt(er). Vi minner om at det ikke er tillatt å lufte hunder i bakgården. Bruk av bånd skal benyttes på felles eiendom. Alle dyreeiere er pliktig til å ta opp ekskrementer som dyret måtte etterlate seg på vei inn og ut fra eiendommen. Vi opplever at dette har bedret seg de siste årene, med ansvarsbevisste dyreeiere. Takk.

Andelseiers eget ansvar
Som det kommer frem av regnskapet, noter og årsberetning er styret ansvarlig for å organisere et ganske omfattende vedlikehold av borettslagets felles bygningsmasse og tekniske installasjoner. Det påhviler imidlertid også hver enkelt andelseier i borettslaget et stort ansvar for å holde egen leilighet og vår felles eiendom i god stand. Innvendig må enhver beboer regelmessig sørge for å rense sluk på bad. Påfyllingsslanger og avløpsslanger til oppvaskmaskiner og vaskemaskiner må kontrolleres og eventuelt skiftes. Elektrisk anlegg og vannrør, varmtvannsbereder mm. må det føres jevnlig tilsyn med. Det vises her til andelseiers vedlikeholdsplikter. Om beboer oppdager feil eller mangler i fellesarealer skal dette varsles vaktmester og styret.

Fokus på forsøpling
Vi minner om at Oslo kommune har en fast, mobil gjenbruksstasjon en gang i uken (med unntak av den aller siste tiden, pga byggearbeider). Allikevel blir det fortsatt etterlatt søppel/møbler/skrot og farlig avfall i søppelskuret, i garasjeanlegg og oppganger. Ofte ved månedsskiftet som er typiske inn/utflyttingsdatoer. I samarbeid med Smekk AS har styret iverksatt faste rutiner for rydding forbundet med denne forsøplingen og har fokus på å viderefakturere kostnaden der dette er mulig. Styret ønsker å presisere at dette er en kostnad som ellers tilfaller andelseierne og utgjør fellesskapet rundt **60 000** kroner i året. Vi ber om at beboere er bevisste på å minne hverandre om at møbler etc. ikke blir hentet av Oslo kommune, og kan dermed ikke legges igjen i søppelskur eller i fellesområder. Ikke minst går dette ut over bomiljø, trivsel og brannsikkerhet. Med noen unntak har dette blitt bedre den siste tiden. Vi minner ellers om kommunenes retningslinjer for kildesortering. Vi kildesorterer matavfall i grønne poser, plastemballasje i lilla poser, og restavfall i vanlige handleposer. De grønne og lilla posene får du gratis i matbutikken. De tre posene kastes i samme beholder i søppelskuret. Papp må brettes og komprimeres før det kastes i egen beholder. Takk for alle som bidrar til dette, og vi ber dere gi beskjed dersom dere ser et varig behov for å anskaffe flere eller fjerne kontainere.

Den siste tiden har enkelte tatt seg tilrette med å legge søppel i vinduskarmen i trappen over postkassene. Dette er til sjenanse for alle som går forbi, og må opphøre umiddelbart. Ønsker noen å gi bort ting innad, kan dette gjøres via Vibbo, eller facebookgruppen.

Vannlekkasjer
I perioden har det vært flere vannlekkasjer. Enkelte av disse knytter seg til varmtvannsberedere som har begynt å lekke, lekkasjer fra oppvaskmaskiner eller i forbindelse med mangelfull membrantetting på bad. Spesielt overgang til slukmansjett er utsatt. Vi henstiller alle andelseiere om å føre tilsyn med sine beredere, vannfordelerskap og sluk. En videre anbefaling er å få ettermontert godkjent lekkasjestopper fra rørlegger. Lekkasjedetektor/vannalarm for tidlig varsling kan kjøpes fra 200,- og opp, kan plasseres under vask, oppvaskmaskin, bereder mm. Varmtvannsberedere har en gjennomsnittlig levetid på ca 15-20 år. Enten bør den da skiftes ut med ny, eller minimum vedlikeholdes med nye pakninger, og utskifting av blandeventiler og varmekolbe.

Befaringer
Det er holdt befaringer med leverandører av drifts-, vedlikeholds, og rehabiliteringsselskaper, samt takstmenn og rådgivere.

Håndtering av beboersaker
Flere andelseiere har blitt tilskrevet om brudd på husordensregler, både grunnet bråk og/eller brudd på vedtekter, som ved ulovlig bruksoverlating. Begjæring om tvangsutkastelse og tvangssalg har også blitt iverksatt. Som nevnt i årsrapport fra i fjor, stod vi bl.a overfor en problemstilling der en ikke-juridisk person kjøpte en andel ulovlig i borettslaget, uten hjemmel i Borettslagsloven og våre vedtekter. Denne fremgangsmåten går utover bomiljø og er heller ikke ønsket i et borettslag. Aksjeselskapet har solgt, og saken er nå avsluttet.
Styret ser en stadig bedring i bomiljø og prioriterer dette arbeidet. Vi er avhengig av løpende tilbakemeldinger fra dere når brudd på husordensregler og vedtekter oppstår.

Bakgården
De siste årene er det på initiativ fra flere blåst liv i bakgårdsgruppa. Styret ønsker å støtte opp om engasjementet gjennom tilrettelegging av nødvendig utstyr, samt beplanting. Ta kontakt om du ønsker å være en del av bakgårdsgruppa. Bakgården brukes mye, pyntes og ryddes på eget initiativ fra beboere, og det er veldig hyggelig å se. Bakgården er for alle i vårt brl, og minner på at man ikke kan "booke" bakgården og bord for private arrangementer. Ta hensyn til hverandre mtp. plass, lyd og søppel. Vi fortsetter å organisere vår/høst-dugnader og julegrantenning fremover.

Reparasjon og bytting av takvifte til fellestrekk.
Mange av dere i fløy A og deler av fløy B, opplevde i vinter mangelfull ventilasjon fra fellestrekket. Det var en av viftene på taket som var defekt. Ventertek reparerte den midlertidig, da disse har gått ut av produksjon, imens vi ventet på mottak av nye, som var svært vanskelig å få tak i og med lang frakttid. Ny vifte er nå montert. Vi bestilte samtidig tilsvarende vifter til øvrige fløyer i bygget, så det blir kortere nedetid dersom en annen vifte tar kvelden.

Rens av ventilasjonskanaler/avløpsrør.
Som del av vedlikeholdsarbeid, utfører Ventertek i mai rens av hele byggets ventilasjonskanaler. Infoskriv om dette er sendt til beboere via Vibbo/mail. I tillegg til utskiftning av kanalvifter og service på ventilasjonsanlegg i garasjen.

I mai blir også resterende avløp spylt av Gravco. Det gjenstod en rørstamme fra forrige vedlikeholdsspyling som ikke ble renset, da vi ikke fikk tilgang til en vesentlig leilighet i dette området.

Oppgradering av pumperom i garasje og hovedpumpekum
Servicepartner Oslo pumpeservice har oppgradert pumpesystemet for garasjens to kummer og hovedpumperom i bygget. Dette er forbedringer som stiller pumpene sterkere i møte med ekstremvær som Hans.

Drenering
Dreneringsprosjektet langs Arctandersgt. og nytt sandfang, viser seg å være vellykkede prosjekter. Under stormen Hans, har vi bl.a monitorert effekten av sandfanget, samt fuktmålere langs ytterveggen av hele fløy C, og rapportene viser sunne verdier. TEK-Zence måler disse verdiene, og vi har løpende dialog og gjennomgang av rapporter. Som nevnt over, har vi gjort tekniske oppgraderinger i pumperom i garasje og hovedbygning. I samarbeid med vaktmester og eksterne aktører, har vi utført tiltak med utbedringer av vanninnsig ulike steder i bygget. Hovedutfordringen er nå fordrøyning og føring av overflatevann i bakgård (søppelskur, isbelagte sluk i bakgård, gangbroer). Vi jobber videre med å forbedre dette, på en økonomisk fornuftig måte. Det er også gjort renoveringstiltak, eksempelvis U1 ved personheis og U1 ved vareheis.

Elbil-lading
Vi har mottatt flere tilbud fra ulike entreprenører, og har valgt det tilbudet som vi anser som det beste med tanke på pris og tilbakemeldinger fra tidligere kunder, samt vurdering av ladebokser. Torshov Elektro AS har blitt valgt til dette prosjektet. Det er planlagt opprettelse av infrastruktur for elbilladere i tredje og fjerde kvartal av 2024, med planlagt oppstart rett etter sommeren. Det vil bli installert infrastruktur for elbilladere på alle parkeringsplasser i garasjen, hvorav hver eier av en garasjeplass kan bestille en ladestasjon, det vil da bli montert en ladestasjon på en klargjort bakplate. Vi har mottatt tilskudd fra Oslo kommune for å dekke deler av kostnadene til ladeanlegget. Resterende kostnader for utbygging av infrastrukturen må dekkes av eierne av garasjeplassene. Mer informasjon om dette vil komme nærmere sommeren.
Vi har i denne prosessen også avdekket noen interne misforståelser blant beboere angående bruksrettigheter til parkeringsplasser, samt en feilregistrering, som nå er rettet opp. Det har vært viktig å få kontroll på samtlige plasser, da det skal installeres ladepunkter på bekostning av garasjeplasseiere.

Nye postkasser
Våre gamle postkasser har lenge vært modne for utskiftning. Da vi den siste tiden opplevde flere innbruddsforsøk på dem, valgte vi å foreta en ekstraordinær generalforsamling, for å stemme over bruk av vedlikeholdsfondet til å finansiere nye postkasser. De nye kassene ble valgt med fokus på kvalitet, sikkerhet og pris. Vi er svært fornøyde med denne oppgraderingen, og med sparkling, listverk og maling etter riving av de gamle, er det et flott syn som møter oss når vi går inn i bygget. Vi ønsker å opprettholde et ordentlig uttrykk, så nye skilt skal bestilles via vaktmester Smekk AS.

Ny strømleverandør (Entelios)
Vi i styret ble enige om å innhente tilbud på ny strømleverandør. OBOS foreslo at vi skulle se nærmere på Entelios, hvor de har forhandlet frem en bra avtale for sine kunder, og slik fungerer den: Entelios leverer miljøvennlig strøm fra norske kraftprodusenter til boligselskapenes fellesarealer. Forvalterne i Entelios jobber for å slå gjennomsnittet for spotprisen i løpet av et år. Det OBOS-forvaltede boligselskaper betaler i snitt per kWh gjennom hele året, skal altså være mindre enn gjennomsnittsprisen i strømmarkedet. Dette målet har forvalterne i Entelios nådd de siste åtte årene. I fjor betalte kundene en strømpris som var 17 prosent lavere enn spotprisen. De slo spotprisen med 14,07 øre per kWh.

Renovasjonsetaten, skadesaker og tilbakebetalinger.
Styret har stadig fulgt opp skader på bygg/blikk, påført av søppelbilen. Skadet blikk har blitt reparert, men blir fort ødelagt igjen. Vi purrer stadig på bedre løsninger, som mindre søppelbil, parkering lenger opp osv. Det er en utfordrende problemstilling, pga tunge kontainere i oppoverbakke, avstand m.m. Vi har i år monitorert hvor ofte søppelbilen tømte restavfall + papp, samt kontrollert antall registrerte kontainere i systemet til etaten. Vi fikk avdekket avvik og feilregistrering av kontainere, og fått tilbakebetalt ca 300 000 kr fra renovasjonsetaten.

Heis
Personheisen holder stand, og det er vi glade for. Takk til alle som tar hensyn og kun bruker den til persontransport, og ikke flytting. Vareheisen opplever litt barnesykdommer, og vi er tett på Schindler mtp service og eventuelle reklamasjoner ved vedvarende problemer. Schindler er imøtekommende og samarbeider godt.

Skadedyr
Vi har utført løpende skadedyrkontroll i samarbeid med vår servicepartner Oslo Veggdyrkontroll AS, og gjennomgår kvartalsvise rapporter, som tilsier at dette er under kontroll med nåværende åtestasjoner. Ingen ytterligere tiltak nødvendig.

Brannsikkerhet
I år har vi utført brannvernskontroll i samarbeid med Norsk Brannvern AS, samt kontroll av fellesalarm-anlegget, utført av Schneider. Enkelte nye detektorer er på plass, samt pulverapparat. Det jobbes med oppdatert skilting, og brannport i garasje er reparert og funksjonstestet.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.
Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettsl. Den Norske Skofabrik.

Lån

Borettsl. Den Norske Skofabrik har tre lån i handelsbanken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 1. januar 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET DEN NORSKE SKOFABRIK

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET DEN NORSKE SKOFABRIK.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap for 2023 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Penneo Dokumentnøkkel: KMZOJ-JFPND-8M4NE-0O0QN-3ESNE-HNXZU

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: KMZOJ-JFPND-8M4NE-0O0QN-3ESNE-HNXZU

Vedlegg 1 21 av 45 Årsrapport - 7180.pdf

BORETTSLAGET DEN NORSKE SKOFABRIK
ORG.NR. 988 424 587, KUNDENR. 7180

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**277 156**	**3 225 475**	**277 156**	**833 240**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		10 676 746	6 540 536	4 627 865	4 059 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-3 782 814	-4 834 117	-4 569 000	-3 696 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-6 341 345	-3 855 107	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-846 896	-799 630	0	0
Uttak øremerk. bankkto		850 393	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**556 084**	**-2 948 318**	**58 865**	**363 000**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**833 240**	**277 157**	**336 021**	**1 196 240**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 726 687	2 649 128
Kortsiktig gjeld	-893 447	-2 371 971
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**833 240**	**277 157**

BORETTSLAGET DEN NORSKE SKOFABRIK
ORG.NR. 988 424 587, KUNDENR. 7180

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		8 419 955	7 243 060	7 817 280	8 354 556
Innkrevde felleskostnader	2	7 884 996	7 553 840	6 985 720	8 231 444
Andre inntekter	3	46 977	75 902	30 000	30 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**16 351 928**	**14 872 802**	**14 833 000**	**16 616 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-60 569	-60 569	-60 569	-63 000
Styrehonorar	5	-429 566	-429 566	-429 566	-450 000
Revisjonshonorar	6	-19 571	-18 640	-20 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-219 223	-210 760	-219 500	-231 000
Konsulenthonorar	7	-15 656	-16 828	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-1 258 403	-4 241 055	-1 040 000	-1 050 000
Forsikringer		-883 188	-804 455	-881 000	-1 070 000
Kommunale avgifter	9	-1 281 235	-1 070 492	-1 201 000	-1 416 000
Energi/fyring		-254 788	-382 442	-400 000	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		-538 867	-855 648	-520 000	-540 000
Andre driftskostnader	10	-1 574 052	-957 600	-1 031 500	-1 206 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-6 535 116**	**-9 048 055**	**-5 833 135**	**-6 426 000**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**9 816 812**	**5 824 746**	**8 999 865**	**10 190 000**
Innbetalt andel fellesgjeld		6 341 345	3 855 107	0	0
DRIFTSRESULTAT		**16 158 157**	**9 679 853**	**8 999 865**	**10 190 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	87 944	43 260	0	0
Finanskostnader	12	-5 569 355	-3 182 578	-4 372 000	-6 131 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-5 481 411**	**-3 139 318**	**-4 372 000**	**-6 131 000**
ÅRSRESULTAT		**10 676 746**	**6 540 536**	**4 627 865**	**4 059 000**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		10 676 746	6 540 536		

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	213 887 520	213 887 520
Tomt		53 471 880	53 471 880
Andre varige driftsmidler	14	7 228 801	7 228 801
Øremerkede bankinnskudd	22	2 596 405	2 599 902
SUM ANLEGGSMIDLER		**277 184 606**	**277 188 103**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		54 463	27 706
Forskuddsbetalte kostnader		159 756	151 013
Andre kortsiktige fordringer	15	9 074	16 080
Driftskonto OBOS-banken		1 470 934	1 314 590
Sparekonto OBOS-banken		32 459	1 139 739
SUM OMLØPSMIDLER		**1 726 687**	**2 649 128**
SUM EIENDELER		**278 911 293**	**279 837 231**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 143 * 100		14 300	14 300
Annen egenkapital	16	89 356 642	78 679 896
SUM EGENKAPITAL		**89 370 942**	**78 694 196**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	118 212 104	128 336 263
Borettsinnskudd	18	68 289 800	68 289 800
Annen langsiktig gjeld	19	2 145 000	2 145 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**188 646 904**	**198 771 063**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		155 840	266 181
Leverandørgjeld		155 515	1 348 851
Påløpte renter		541 835	403 896
Påløpte avdrag		40 327	353 113
Annen kortsiktig gjeld	20	-70	-70
SUM KORTSIKTIG GJELD		**893 447**	**2 371 971**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**278 911 293**	**279 837 231**
Pantstillelse	21	293 434 000	293 434 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 08.04.2024
Styret i Borettslaget Den Norske Skofabrik

Fartein Slåttebrekk Orestad/s/ Morten Friis-lund/s/ Niels Christopher Sand/s/

Adele Jutulstad/s/ Erling Aarønæs/s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Kapitalkostnader IN lån II	7 839 924
Felleskostnader	6 349 188
Vedlikeholdsfond	776 712
Kabel-TV	255 684
Tillegg	223 080
Garasjeleie	178 880
TV	60 264
Eiendomsskatt	41 188
Kapitalkostnader på IN-lån	241 269
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	10 495
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	328 267
Overført til kapitalkostnader	-8 419 955
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**7 884 996**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Garasjeleie	7 904
Vaskekort	38 968
Regnskapskorrigeringer	105
SUM ANDRE INNTEKTER	**46 977**

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-60 569
SUM PERSONALKOSTNADER	**-60 569**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 429 566.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 19 571.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 968
Andre konsulenthonorarer	-4 688
SUM KONSULENTHONORAR	**-15 656**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Hovedentreprenør II, Aarsrud Bygg AS	-22 043
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-22 043**
Drift/vedlikehold bygninger	-466 494
Drift/vedlikehold VVS	-311 191
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 441
Drift/vedlikehold heisanlegg	-230 915
Drift/vedlikehold brannsikring	-116 219
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-12 647
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-61 454
Egenandel forsikring	-30 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 258 403**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av
bygningene.

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-41 229
Vann- og avløpsavgift	-601 340
Renovasjonsavgift	-638 666
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 281 235**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-17 144
Driftsmateriell	-7 032
Lyspærer og sikringer	-5 254
Vaktmestertjenester	-1 202 747
Vakthold	-62 505
Renhold ved firmaer	-236 755
Andre fremmede tjenester	-37 392
Trykksaker	-20
Andre kontorkostnader	-910
Porto	-100
Bank- og kortgebyr	-4 193
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 574 052**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 463
Renter av sparekonto i OBOS-banken	78 467
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	4 014
SUM FINANSINNTEKTER	**87 944**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-4 766 601
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-654 506
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-148 248
SUM FINANSKOSTNADER	**-5 569 355**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2006	213 887 520
SUM BYGNINGER	**213 887 520**

Tomten ble kjøpt i 2006.
Gnr.233/bnr.15
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Boder		
Tilgang 2015	92 309	
Avskrevet tidligere	-92 308	
Avskrevet i år	0	
		1
Garasjeanlegg		
Tilgang 2006	7 228 800	
		7 228 800
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**7 228 801**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**0**

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto IN-lån	9 074
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**9 074**

NOTE: 16
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	52 133 554
Egenkapital fra IN tidligere år	47 952 035
Egenkapital fra IN 2023	6 341 345
Reduksjon EK fra IN	-17 070 292
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**89 356 642**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,40 %. Løpetiden er 19 år.		
Opprinnelig 2021	-15 000 000	
Nedbetalt tidligere	413 030	
Nedbetalt i år	277 498	
		-14 309 472
Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,40 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig, 2021	-6 505 920	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 382 580	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	103 516	
Nedbetalt tidligere, IN	1 748 864	
Nedbetalt i år, IN	199 313	
		-3 071 647
Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,40 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig, 2013	-199 324 070	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	42 746 082	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	3 401 590	
Nedbetalt tidligere, IN	46 203 171	
Nedbetalt i år, IN	6 142 242	
		-100 830 985
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-118 212 104**

NOTE: 18
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2006	-68 758 200
Korrigering 2017	468 400
SUM BORETTSINNSKUDD	**-68 289 800**

NOTE: 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Garasjeinnskudd	-2 145 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-2 145 000**

NOTE: 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyrer	70
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**70**

NOTE: 21
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	68 289 800
Pantelån	118 212 104
Påløpte avdrag	40 327
Beregnede IN-forpliktelser	37 223 088
TOTALT	**223 765 319**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	213 887 520
Tomt	53 471 880
TOTALT	**267 359 400**

NOTE: 22
ØREMERKEDE BANKINNSKUDD
Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i PROTECTOR FORSIKRING med polisenummer 1456171-3.1. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

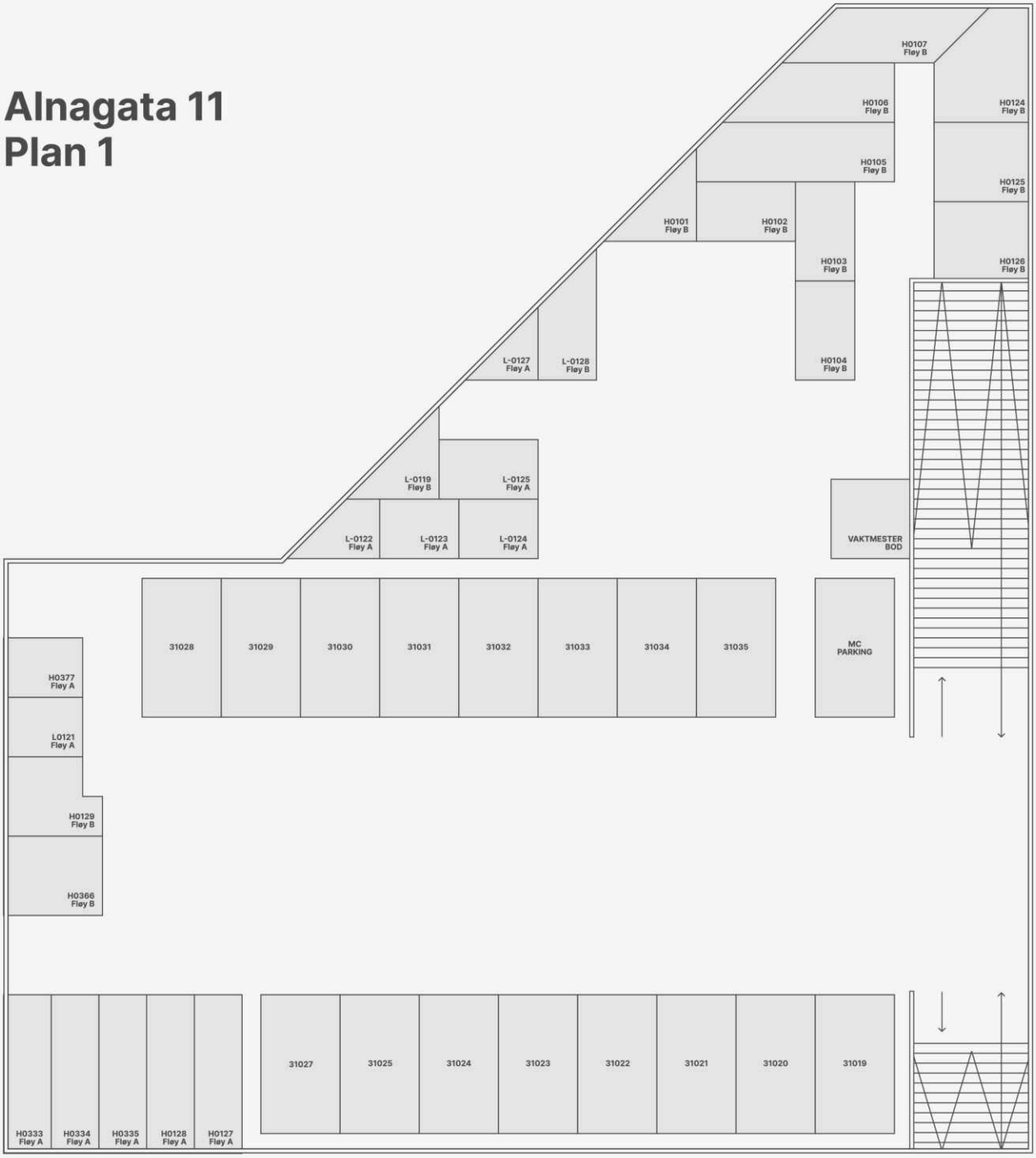
Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.
Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltningvia epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **1. september og 1. mars.** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

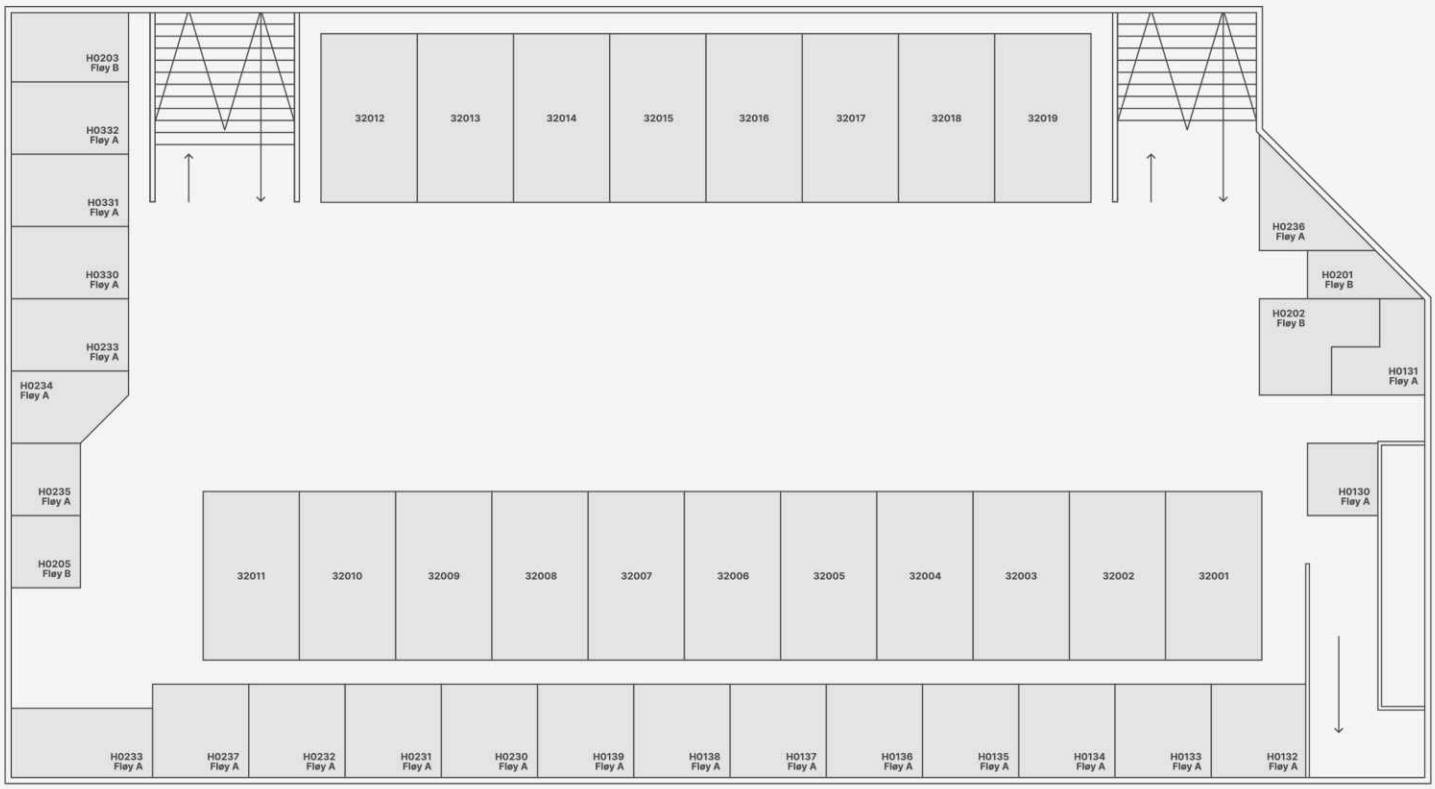
Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

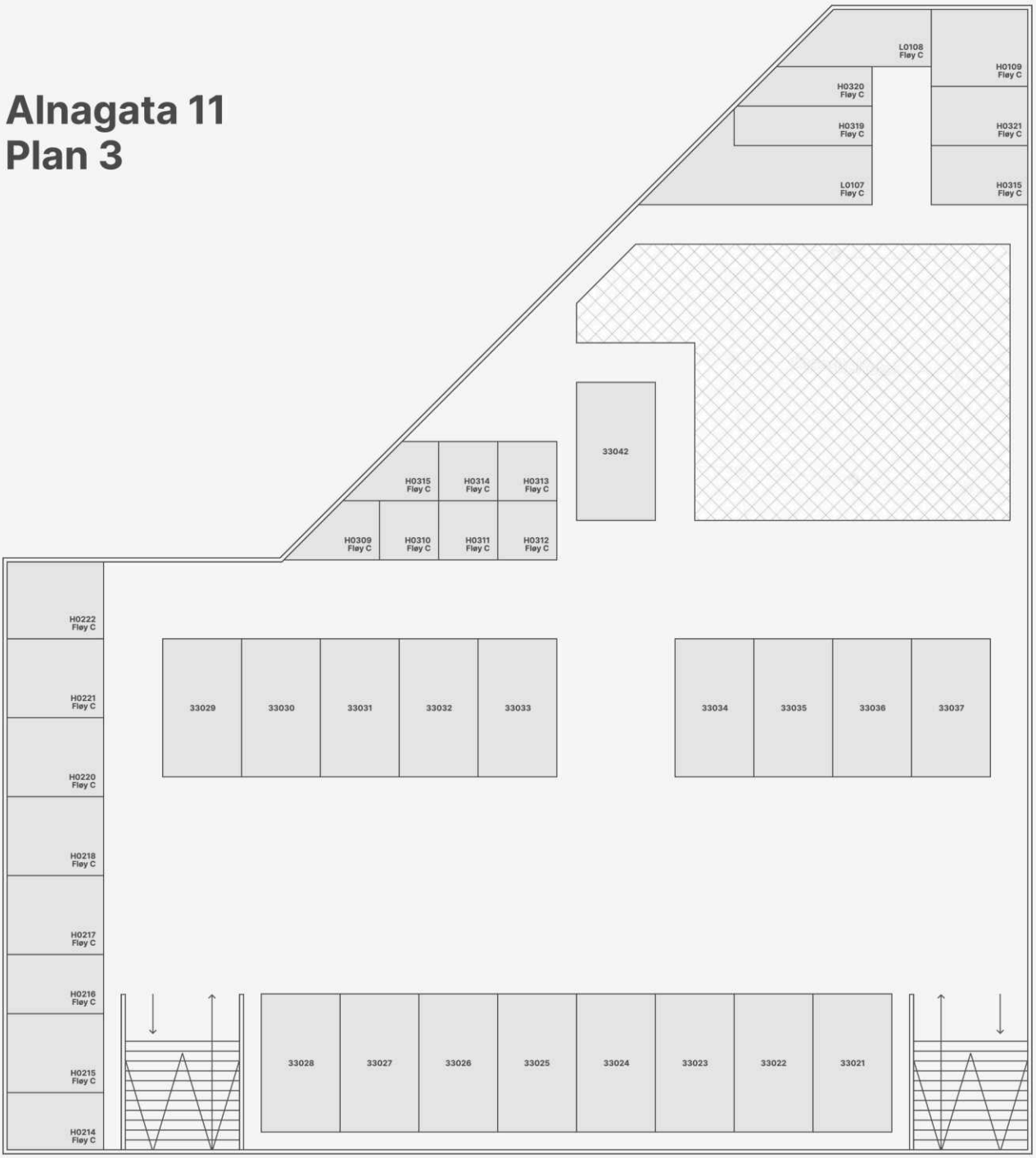
Alnagata 11
Plan 1



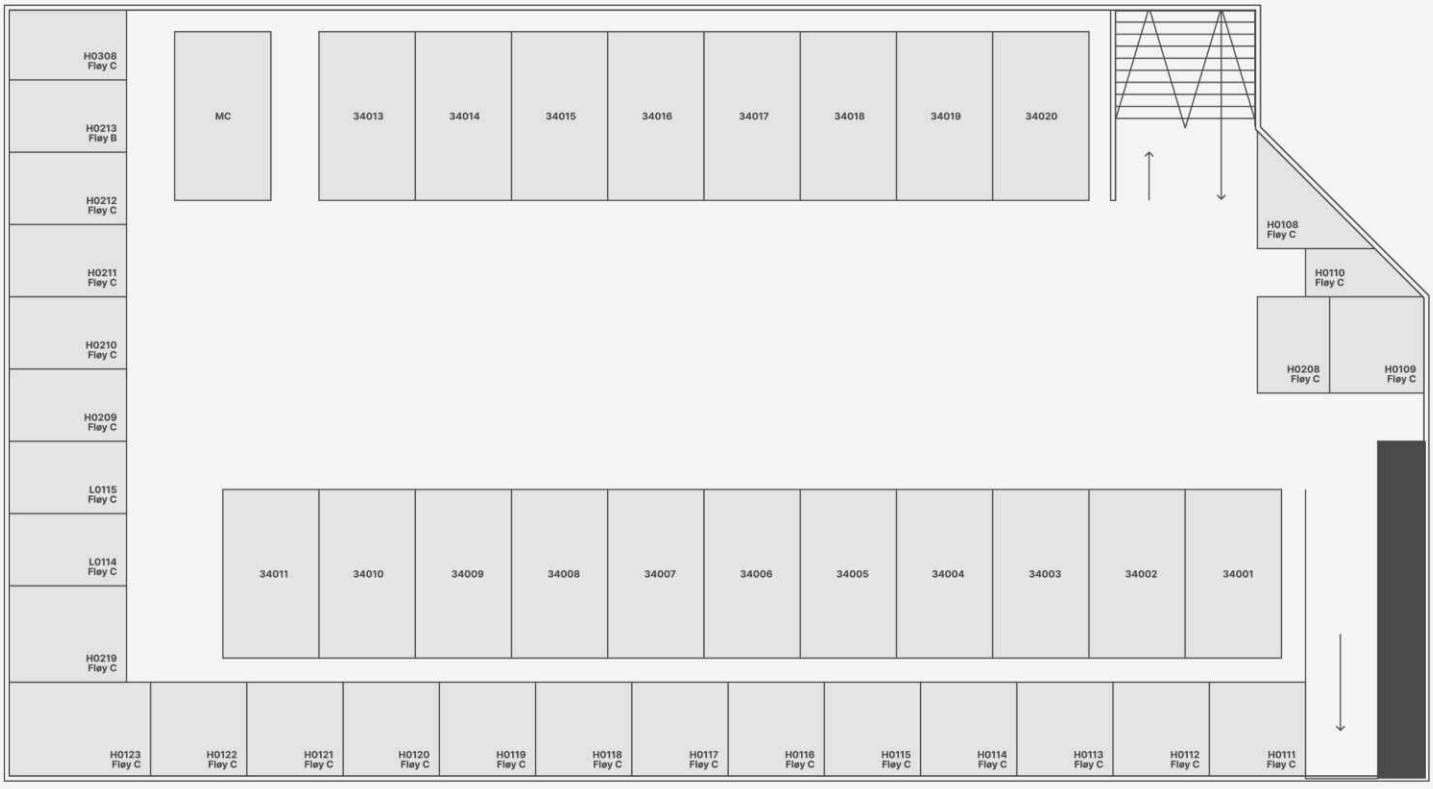
Alnagata 11
Plan 2



Alnagata 11
Plan 3



Alnagata 11
Plan 4



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 13.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 16.05.24
Selskapsnummer: 7180 **Selskapsnavn:** Borettsl. Den Norske Skofabrik

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av møteleder

Rådgiver i OBOS Eiendomsforvaltning AS, Pernille Olsen, velges som møteleder.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Valg av protokollvitner

Kari Grindaker og Marie Brandal er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 429 566.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Sykkelparkering på ubrukt areal i garasjen

Lage felles sykkelparkering på fellesarealer i garasjen. Både innerst på nest nederste plan (3) og på øverste plan. MC-parkering på øverste plan avvikles/flyttes.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Bruk av vedlikeholdsfond til ventilasjonanlegget - Reparasjon, nye vifter og kanalrens.

Vedlikeholdsfondet dekker kostnader opp til 350 000 kr, for utført og kommende vedlikehold av felles ventilasjonsanlegg - reparasjon av vifte, innkjøp av nye vifter, montering, kanalrens m.m.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Bruk av vedlikeholdsfond til radontiltak

Det hentes 110 000 kr fra vedlikeholdsfondet til utført radontiltak.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Bruk av vedlikeholdsfond til oppgradering av pumperom i garasje og bygg, samt sanering av berørte bodarealer etter stormen Hans.

Det hentes 100 000 kr fra vedlikeholdsfondet for utført service og utbedringer av pumper, samt sanering av boder og pumperom.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Bruk av vedlikeholdsfond til reparasjon av snøfangere, samt videre etablering av takstiger og sikring.

Det kan hentes inntil 600 000 kr fra vedlikeholdsfondet for reparasjoner og oppgradering av snøfangere, etablering av takstiger og sikringsmekanisme på tak.

☐ For

☐ Mot

Sak 11 GENERALFORSAMLING 2024 - VEDTEKTSFORSLAG

Det skal holdes halvårlige beboermøter som skal gjennomføres fysisk og som velger møteleder blant beboere som ikke er styremedlem, nærstående eller forretningsfører.

☐ For

☐ Mot

Sak 12 GENERALFORSAMLING 2024 - VEDTEKTSFORSLAG

Det skal gjennomføres årlige befaringer for beboere av byggets vedlikehold.

☐ For

☐ Mot

Sak 13 Valg av tillitsvalgte

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Georg Øvland

☐ Mikkel Simensen

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for BORETTSLAGET DEN NORSKE SKOFABRIK

Organisasjonsnummer: 988424587
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 18. desember kl. 15:00 til 21. desember kl. 15:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 61.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Pernille Olsen, borettslagets rådgiver fra Obos Eiendomsforvaltning, velges som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Pernille Olsen, borettslagets rådgiver fra Obos Eiendomsforvaltning, er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **56**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Even Stunes og Per Arne Flaesen innstilles som protokollvitner.

> **Forslag til vedtak:**
> Even Stunes og Per Arne Flaesen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **56**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **54**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Vedtektsendring for vedlikeholdsansvar for heis tilhørende andel 132 i Alnagata 11.

Forslagstiller: Styret

I forbindelse med at eier av andel 132 skal selge sin leilighet, har styret blitt oppmerksom på at denne andelen fortsatt har tilgang til en privat heis i borrettslaget. Denne har tidligere vært antatt plombert/murt igjen. Det er kun andel 132 som har tilgang til denne heisen, og slik har det vært siden borettslagets opprinnelse. Ettersom eier av andelen ønsker å sette heisen i gang igjen før salg av leiligheten, har styret måttet gjøre en grundig vurdering av denne problemstillingen.

Styret har konsultert seg med advokater i OBOS om saken, og om kostnadene forbundet med heisen kan belastes denne ene leiligheten, begrunnet ut fra nytteverdien.
I borettslagsloven § 5-19 (1) står det at: «Felleskostnadene i laget skal delast mellom andelseigarane ut frå tilhøvet mellom verdiane på bustadene eller ut frå andre retningslinjer som går fram av byggje- og finansieringsplanen. Fordelinga skal justerast dersom endringar av bustadene eller eigedommen elles fører til vesentleg endring av verditilhøva. **Når særlege grunnar talar for det, skal visse kostnader delast etter nytten for den einskilde bustaden eller etter forbruk».**

Det at heisen kun betjener én leilighet, gir særlig grunn til å fordele kostnaden forbundet med heisen på andel 132.

For å tydeliggjøre hvem som har ansvaret for denne heisen som kun kan brukes av andel 132, foreslår styret å tydeliggjøre ansvaret ved en vedtektsendring.
Vedtektsendringen krever 2/3 flertall. I borettslag er det tilstrekkelig med 2/3 flertall for å flytte vedlikeholdsansvar fra borettslaget til den enkelte andelseier.

Styret foreslår et nytt punkt 5-1 (3) i borettslagets vedtekter. Dette fører til at de nåværende punktene 5-1 (3), (4), (5), (6) og (7) flyttes ned og starter fra 5-1 (4). Se vedlagt illustrasjonsbilde som medfølger saksbeskrivelsen. Det nye punktet i vedtektene er markert med rød tekst.

Styret foreslår at generalforsamlingen stemmer over følgende forslag til vedtak:

Generalforsamlingen beslutter et nytt punkt 5-1 (3) i borettslagets vedtekter:

(3) Den som til enhver tid er eier av andel 132 i borettslaget har det fulle vedlikeholds- og utskiftingsansvaret for heisen beliggende i Alnagata 11, med løpenummer 12710, herunder ansvar for betaling av heisens strømforbruk, kostnader forbundet med service- og driftsavtale for heisen, og kostnadsansvaret forbundet med utskifting av hele eller deler av heisen, inkludert heisdører i fellesarealer osv. Andelseieren plikter å gi borettslaget tilgang til heissjakten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av denne, og å gjennomføre eventuelle tiltak som er nødvendige for at borettslaget skal kunne gjennomføre slikt vedlikehold. Dersom heisen på et tidspunkt ikke lenger skal være i bruk, er andelseier ansvarlig for evt. fjerning av heisen og sette fellesarealene i stand etter fjerning av alle heisens deler.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen beslutter et nytt punkt 5-1 (3) i borettslagets vedtekter: (3) Den som til enhver tid er eier av andel 132 i borettslaget har det fulle vedlikeholds- og utskiftingsansvaret for heisen beliggende i Alnagata 11, med løpenummer 12710, herunder ansvar for betaling av heisens strømforbruk, kostnader forbundet

> med service- og driftsavtale for heisen, og kostnadsansvaret forbundet med utskifting av hele eller deler av heisen, inkludert heisdører i fellesarealer osv. Andelseieren plikter å gi borettslaget tilgang til heissjakten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av denne, og å gjennomføre eventuelle tiltak som er nødvendige for at borettslaget skal kunne gjennomføre slikt vedlikehold. Dersom heisen på et tidspunkt ikke lenger skal være i bruk, er andelseier ansvarlig for evt. fjerning av heisen og sette fellesarealene i stand etter fjerning av alle heisens deler.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **56**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

5. Avstemning over kameraovervåkingstilbud

Kameraovervåking er et tema som har engasjert mange beboere, og styret ønsker derfor å involvere andelseierne til medbestemmelse i denne saken.

Alternativ 1: Ingen kameraovervåking

Som beskrevet i styrets årsrapport har vi de siste årene fokusert på å forbedre sikkerheten i borettslaget uten bruk av kameraovervåking. Dette inkluderer også:

- Flushing av eksisterende kodebrikker og utskifting av portåpnere med kodebrikker med begrenset tilgang.
- Oppgradering av låsesystemet, med online tilknytning og logging av kodebrikkebruk.

Dette gir oss mulighet til å spore kodebrikker tilbake til andeler ved eventuelle innbrudd. Styret mener at disse tiltakene, kombinert med bomiljøvakt fra Securitas, samt avdekking og stansing av ulovlige bruksoverlatinger, gir tilstrekkelig sikkerhet i borettslaget.

Alternativ 2: Kameraovervåking med Avarn Security

Avarn Security tilbyr en skybasert løsning kalt "Umbrella". Denne løsningen gir mulighet for fjernstyring av kameraer, automatisk-og fjernhåndtering av tekniske avvik, samt videoanalyse. Videoanalyse (i kameraene sine synsfelt) er automatisk generering av alarmer ved f.eks. bevegelse i bodområder mellom kl. 01:00-05:00. Videoanalyse prises etter antall kameraer med analyse og estimat om hvor mange alarmer kameraene vil generere. Bruk av dette vil altså endre prisen, og det er ikke sikkert vi er tjent med å benytte oss av dette.

Prisen for kameraovervåking med Avarn Security er **6961,- per måned** (eks. mva.), med en avtaleperiode på 60 måneder. Tilbudet inkluderer ikke bomiljøvakt. Avarn Security kan også tilby bomiljøvakt, som vi i dag har hos Securitas, men deres tilbud er ikke konkurransedyktig med det vi allerede har.

Alternativ 3: Kameraovervåking med Securitas

Securitas tilbyr et kameraanlegg med lokal datalagring på en server i borettslaget. Alt utsyr og software gir mulighet for oppgradering til en RVS-løsning, dersom dette skulle bli aktuelt på sikt. RVS (Remote Video Solutions) er en tjeneste der Securitas overvåker kameraanlegget fra sin alarmsentral og kan iverksette tiltak ved mistenkelig aktivitet (tilsvarende videoanalysen til Avarn Security).

Securitas leverer i dag "bomiljøvakt/tilkallingsvakt" til oss, og vi fått en pakkepris med kameraovervåking + bomiljøvakt for totalt **10893,- per måned** (eks. mva.) i en avtaleperiode på 60 måneder. (Kameraovervåking kr 7820,- (eks. mva) + Bomiljøvakt kr 3073,- (eks. mva.) (inkl. 2 utrykninger/mnd).

Alternativ 4: Kameraovervåking med Minolta

Minolta tilbyr en løsning med lokal datalagring på en server i borettslaget. Styret må selv hente ut opptak ved behov. For å få tilgang til kameraer og opptak fra et annet sted enn der serveren er plassert, for eksempel fra mobilen eller PC-en hjemme, tilbys en DDNS (Dynamic Domain Name System) tjeneste for 45,- per måned.

Prisen for kameraovervåking med Minolta er **1990,- per måned** (eks. mva.) i en avtaleperiode på 72 måneder. **Denne prisen er en kampanjepris som gjelder frem til 15. januar, deretter blir prisen 2269,- per måned** (eks. mva.). I begge tilfeller er dette det rimeligste alternativet av de tre.

Alle former for kameraovervåking og håndtering av opptak vil skje i tråd med gjeldende GDPR og personvernloven. Det vil utnevnes to styremedlemmer som vil være de eneste som kan hente ut evt. opptak, og opptakene slettes automatisk, normalt etter 7 dager.

Kostnader:

- **Alternativ 1**: Ingen kostnader. Borettslaget betaler i dag kun for bomiljøvakt fra Securitas.
- **Alternativ 2**: **6961,- per måned** (eks. mva.) i en avtaleperiode på 60 måneder. **Bruk av videoanalyse kommer i tillegg.**
- **Alternativ 3**: **10893,- per måned** (eks. mva) i en avtaleperiode på 60 måneder. Prisen inkluderer bomiljøvakt. **Prisen for RVS-løsningen kommer i tillegg.**
- **Alternativ 4**: **1990,- per måned** (eks. mva.) i en avtaleperiode på 72 måneder. **Denne prisen er en kampanjepris som gjelder frem til 15. januar, deretter blir prisen 2269 kr per måned.** For ekstern tilgang til kameraer og opptak tilkommer **45,- per måned** for DDNS-tjeneste.

Avstemming:

Generalforsamlingen skal stemme over hvilket alternativ som er mest aktuelt.

Styrets innstilling
Styret anbefaler alternativ 1, ingen kameraovervåking. Vi mener at de eksisterende sikkerhetstiltakene og den planlagte oppgraderingen av låsesystemet er tilstrekkelig for å ivareta beboernes sikkerhet per nå. Kameraovervåking medfører ekstra kostnader, både i installasjon og drift, og vi anser ikke dette som en nødvendig investering på nåværende tidspunkt. Den aller største årsaken til innbrudd og hærverk hos oss, har vært leietakere som bor i bygget, som har hatt tilgang til alle områder, og trolig kodebrikker på avveie. Dette skjer **på tross av synlige kameraer**. Vi har opplevd tilfeller der politiet har arrestert gjerningspersonene, men at vi likevel må stå for forsikringsutgiftene knyttet til skader. Dette undergraver hensikten med kameraovervåking. Det beste forebyggende tiltaket er derfor å være grundig i utvelgelse av leietakere og fortsette å avdekke og stanse ulovlig bruksoverlating. Ved å også bli bedre kjent med nære naboer, bygger vi sammen tillit til hverandre og følelsen av trygghet.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Ingen kameraovervåking

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Kameraovervåking med Avarn Security

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 3:
Kameraovervåking med Securitas

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 4:
Kameraovervåking med Minolta

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **46**
Antall stemmer for vedtak 2: **2**
Antall stemmer for vedtak 3: **2**
Antall stemmer for vedtak 4: **8**
Antall blanke stemmer: **3**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Vedtektsendringen kameraovervåking

Om kameraovervåking ikke vedtas, faller forslaget om vedtektsendring bort.

I borrettslag skal all form for kameraovervåking være forankret i et ønske blant beboerne, og det må være avklart at tiltaket har en sterk tilslutning. I praksis har to tredjedels flertall blitt lagt til grunn som en grense, og det anbefales at overvåkingen vedtektsfestes. iht. Datatilsynets nettsider: https://www.datatilsynet.no/personvern-pa-ulike-omrader/overvaking-og-sporing/kameraovervaking/hvor-er-kameraovervak

Om kameraovervåking vedtas i sak 5, foreslås det at generalforsamlingen beslutter et nytt punkt 2-5 i vedtektene:

2-5 Kameraovervåkning av fellesarealer

Borettslaget har godkjent kameraovervåkning på borettslaget fellesområder. Styret har ansvaret for at kameraovervåkningen foregår i henhold til gjeldende lover, forskrifter og retningslinjer.

Forslag til vedtak:
Om kameraovervåking vedtas i sak 5, foreslås det at generalforsamlingen beslutter et nytt punkt 2-5 i vedtektene: 2-5 Kameraovervåkning av fellesarealer Borettslaget har godkjent kameraovervåkning på borettslaget fellesområder. Styret har ansvaret for at kameraovervåkningen foregår i henhold til gjeldende lover, forskrifter og retningslinjer.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **45**
Antall stemmer mot vedtaket: **7**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

Møteleder: Pernille Olsen/s/
Protokollvitne: Even Stunes/s/
Protokollvitne: Per Arne Flaesen/s/

Vedtekter
for
BORETTSLAGET DEN NORSKE SKOFABRIK
org.nr. 988 424 587

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 29. juni 2005
Endret ved vedtak 27.05.09. 22.06.10 og 05.05.15
Endret på ordinær generalforsamling 2. mai 2017
Endret på ordinær generalforsamling 9. mai 2022
Endret på ordinær generalforsamling 24. mai 2023

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål
Den Norske Skofabrik borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10 % av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes pkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

2-4 Garasjeplass
(1) Det er ikke tillatt for andre enn andelseiere i borettslaget å erverve garasjeplass i borettslaget.

2 - 4 (2) Laderett
(2) En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier som har bruksrett til garasjeplass. Strøm betales etter målt forbruk.

3 FORKJØPSRETT

3-1 Forkjøpsrett
(1) Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

4 BORETT OG BRUKSOVERLATING

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen, gjøre de sikkerhetstiltak man finner nødvendig og lage og revidere regler for dyrehold.

(6) Selger har plikt til å påvise bod tilhørende parkeringsplass ved overdragelse, og plikter samtidig å overlevere parkeringsbevis.

(7) Alle boder skal være registrert i borettslagets register. Registreringsplikten er andelseieres. Kan føre til bortfall av rettighet.

(8) Kontaktinformasjon

Andelseier plikter til enhver tid å ha korrekt mobiltelefonnummer og e-post-adresse registrert hos forretningsfører og borettslaget

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseier er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen uten søknad, forutsatt at beboere registreres i hybel-/leietakerregisteret ved henvendelse til styret. Det forutsettes at andelseier er (registrert i folkeregisteret) folkeregisteret med adresse i Alnagata 11, og at under 50% av boligen er utleid.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget. Andelseier plikter å informere leietakere, her inkludert hybelboere, om borettslagets vedtekter og husordensregler samt henvise til vår web- og facebook side for ytterligere informasjon. Det stilles også krav om at ansvarlig leietaker(e) møter på første styrevakt etter innflytting for en nærmere presentasjon, samt signerer borettslagets erklæring om at husordensregler og vedtekter er lest og tatt til etterretning. Brudd på ordensregler og/eller vedtekter vil kunne medføre krav om snarlig fraflytting for andelseiers regning og risiko.

(5) Det er tillatt å overlate bruken av garasjeplass til andre enn de som bor i borettslaget eller er på besøk i borettslaget. Styret må infomeres om eventuell bruksoverlatelse av garasjeplassen. Eksterne leietakere av garasjer eller boder kan kun benytte fjernkontroll for adgang til garasjeanlegg. Nøkkelbrikker som gir adgang til bygget skal IKKE utleveres.

5 VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap inne i leiligheten, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap inne i leiligheten, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
Borettslaget skal også holde vedlikehold og utskifting av sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, unntak ved innsetning av egen teller for andeler med egen hybel som i så fall er andelstakers ansvar.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

5-3 Dekning av utbedringskostnader
Den enkelte andelseier skal alltid betale for å utbedre skader som skyldes forhold i egen leilighet innenfor andelseieres kontroll. Det samme gjelder andre kostnader som klart kan føres tilbake til andelseiers forhold. Dette gjelder for eksempel fjerning av søppel og andre gjenstander. Dersom utbedring av skaden dekkes av borettslagets bygningsforsikring, begrenses andelseiers ansvar til å betale egenandel, der forsikringen brukes i tilknytning til andelseiers leilighet. Dette gjelder ikke dersom skaden skyldes manglende vedlikehold fra borettslagets side

5-4 Brannvern
Den enkelte andelshaver er forpliktet til enhver tid å holde brannsikringsutstyret i sin leilighet i orden. Styret oppfordrer blant annet andelshaver til å snu brannslukkingsapparatet 1 –2 ganger årlig for å sjekke at manometernålen viser grønt.

6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8 STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2, andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 GENERALFORSAMLINGEN

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret.
- Godkjenning av årsregnskap.
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
- Eventuelt valg av revisor.
- Fastsetting av godtgjørelse til styret. Det gis godtgjørelse for tapt arbeidsinntekt i spesielle tilfeller.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(5) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11 SAMMENSLÅING AV LEILIGHETER/ANDELER

Sammenslåing av to leiligheter/andeler belastes med fellesutgiftene for de to tidligere leiligheter. Fellesgjelden belastes med kapitalkostnadene for de to tidligere leiligheter. Leilighetene som skal slås sammen må være direkte tilknyttet hverandre, dvs. direkte ved siden av hverandre.

12 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr.39.

Protokoll til årsmøte 2024 for Borettsl. Den Norske Skofabrik

Organisasjonsnummer: 988424587
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 13. mai kl. 09:00 til 16. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 53.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **44**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Rådgiver i OBOS Eiendomsforvaltning AS, Pernille Olsen, velges som møteleder.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **44**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

> **Forslag til vedtak:**
> Kari Grindaker og Marie Brandal er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **44**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **38**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås uendret, satt til kr 429 566.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 429 566.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **34**
Antall stemmer mot vedtaket: **7**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Sykkelparkering på ubrukt areal i garasjen

På nest nederste plan (3) i garasjen vår har vi et ubrukt areal (se rutete felt på vedlagt plantegning). Det står i dag oppmerket som p-plasser, men ingen har per i dag bruksrett til disse.

Disse plassene har opprinnelig vært tiltenkt biloppstillingsplasser, men i praksis lar det seg ikke gjøre å komme ut og inn med bil.

Styret ønsker at dette arealet skal komme felleskapet til gode, og foreslår å omgjøre dette til felles sykkelparkering med f.eks stativ. Vi kan vurdere om det er hensiktsmessig med et gitter-rom man kan låse, eller om det holder med enklere løsninger som stativ festet i bakken e.l.

Vi ønsker også å lage en tilsvarende sykkelparkering på øverste plan, der det allerede står noen sykler.

Sykkelparkeringen skal ikke være til hinder for tilgang til boder og bilparkering rundt.
MC-parkeringsplassen til venstre for utgangen på første plan (som vist på tegningen), må avvikles/flyttes, da denne sperrer tilgang til boder, uavhengig av ønsket sykkelparkering bak. Å flytte denne til samme område på 3.plan, kan være et alternativ.

Det er ikke innhentet pristilbud på dette. Styret ønsker først samtykke fra generalforsamlingen for å gå videre med ny sykkelparkering i garasjen. Styret går ut i fra at det finnes rimelige løsninger for å få etablert dette, og har mandat til å stå for innkjøp av sykkelparkering, dersom forslaget blir vedtatt.

> **Forslag til vedtak:**
> Lage felles sykkelparkering på fellesarealer i garasjen. Både innerst på nest nederste plan (3) og på øverste plan. MC-parkering på øverste plan avvikles/flyttes.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **30**
Antall stemmer mot vedtaket: **10**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

7. Bruk av vedlikeholdsfond til ventilasjonanlegget - Reparasjon, nye vifter og kanalrens.

I år har vi hatt utfordringer med takviften til vårt felles ventilasjonsanlegg til fløy A/B, som sluttet å virke. Ventertek ble tidlig iverksatt for jobben, men det har vært en tidkrevende prosess, til alles fortvilelse. Det viste seg at takviftemodellen var gått ut av produksjon, og reparasjon av den gamle viften var svært utfordrende. Passende materialer var bl.a vanskelig å få tak i, og innen rimelig tid, i tillegg til dårlig arbeidsforhold på såpeglatt blikktak, uten gode sikringsmuligheter og adkomst. Det hele ble en provisorisk løsning, med strømtilførsel fra leiligheten til en hjelpsom beboer, som også stadig ga adgang til arbeidsfolket fra sin balkong.

Omsider fant Ventertek noen gamle ubrukte vifter av rett modell på lager hos en samarbeidspartner utenlands, som kunne shippe og fly inn dette til oss. Vi har nå erstattet den defekte viften med en ny, og vi venter nå på resterende tilsendte vifter m/motor, til gjenstående takvifter på bygget, til beredskap dersom disse skulle ryke og.

I tillegg til nye vifter, reparasjon og montering, utføres i mai også kanalrens i bygget og vedlikehold av ventilasjon i garasje. Summen av kanalrens/vedlikehold og overnevnte prosjekt med takvifter, havner på i underkant av ca 350 000 kr.

Styret anbefaler at vi bruker av vedlikeholdsfondet vårt til å dekke disse kostnadene.

Forslag til vedtak:
Vedlikeholdsfondet dekker kostnader opp til 350 000 kr, for utført og kommende vedlikehold av felles ventilasjonsanlegg - reparasjon av vifte, innkjøp av nye vifter, montering, kanalrens m.m.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **41**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Bruk av vedlikeholdsfond til radontiltak

Vi har utført systematiske radonmålinger, og avdekket behov for tiltak. Radonmannen AS har utført kjerneboring og installert to permanente radonsug med lydisolert vifteenhet i fløy A/B og B/C, som sørger for redusert nivå. Vi monitorerer dette videre.

Forslag til vedtak:
Det hentes 110 000 kr fra vedlikeholdsfondet til utført radontiltak.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **39**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Bruk av vedlikeholdsfond til oppgradering av pumperom i garasje og bygg, samt sanering av berørte bodarealer etter stormen Hans.

Servicepartner Oslo pumpeservice har oppgradert pumpesystemet for garasjens to kummer og hovedpumperom i bygget. Dette er forbedringer som stiller pumpene sterkere i møte med ekstremvær. Det skal også saneres i berørte boder og hovedpumperom, etter oversvømmelsen der.

Forslag til vedtak:
Det hentes 100 000 kr fra vedlikeholdsfondet for utført service og utbedringer av pumper, samt sanering av boder og pumperom.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **41**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Bruk av vedlikeholdsfond til reparasjon av snøfangere, samt videre etablering av takstiger og sikring.

Det er utført reparasjoner og oppgradering på snøfangere på taket, men det er også planlagt videre etterstramming av snøfangere, samt etablering av utganger til tak via eksisterende luker, og montering av takstiger og sikringsskinner. Per i dag finnes ingen enkel adkomst eller sikring på taket for arbeidere, og all service på tak blir fordyrende med lift/stillas m.m. Det er strenge krav til sikkerhet for slikt arbeid, og i dag sliter vi med å møte disse kravene. Vi har nå sammen med vaktmester og Storo blikkenslager, kommet frem til en løsning som vil gi enkel og sikker tilgang til arbeidere, for f.eks service på ventilasjon, blikk, vinduer, snøfangere, takrenner m.m.

Basert på tilbud vi har forhandlet frem, ønsker vi å øremerke fra vedlikeholdsfondet kr 600 000 til overnevnte prosjekt. Vi prøver imidlertid å redusere dette beløpet betydelig, bl.a ved å ordne alternativ lift for jobben, slik at vi unngår kostnader med sperring av fortau m.m..

Forslag til vedtak:
Det kan hentes inntil 600 000 kr fra vedlikeholdsfondet for reparasjoner og oppgradering av snøfangere, etablering av takstiger og sikringsmekanisme på tak.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **30**
Antall stemmer mot vedtaket: **10**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. GENERALFORSAMLING 2024 - VEDTEKTSFORSLAG

Fremmet av: Salim A Khan

Styrets innstilling
Styret stiller seg imot forslaget.

Vi er usikre på hva som er tenkt mtp gjennomføring av forslaget. Hvem har ansvar for å innkalle og organisere disse beboermøtene? Styret ser ikke at dette er nødvendig, og viser til begrunnelse under.

Basert på bl.a beboerundersøkelsen ifm denne generalforsamlingen, der kun én beboer ønsket fysisk GF, anser styret det som unødvendig å vedta at det skal avholdes to fysiske møter i året.

Styret beslutter om årsmøtet skal være digitalt eller fysisk. Vi gjør oppmerksom på at eiere som til sammen besitter 10 % (minimum to eiere) av stemmene, kan kreve et fysisk møte, jf. eierseksjonsloven § 41, annet ledd/ borettslagsloven §7-4, fjerde ledd.

Forslag til vedtak:

☒ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **6**
Antall stemmer mot vedtaket: **35**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

12. GENERALFORSAMLING 2024 - VEDTEKTSFORSLAG

Fremmet av: Salim A Khan

Styrets innstilling
Styret stiller seg imot forslaget.

Vi er usikre på hva som er tenkt mtp gjennomføring av forslaget. Hvem har ansvar for å innkalle og organisere disse befaringene? Styret ser ikke at dette er nødvendig. Det avholdes jevnlige arbeidsmøter og bygningsmessige befaringer av styret, vaktmester og eksterne aktører. Beboere står selv fritt til å befare bygget, og styret tar gjerne imot spørsmål om byggets vedlikehold og prosesser.

Forslag til vedtak:

☒ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **4**
Antall stemmer mot vedtaket: **35**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

13. Valg av tillitsvalgte

Styremedlemmer/Styreleder:

Det er ingen styremedlemmer eller styreleder til valg i år.

Sittende styre er: Fartein Orestad (styreleder), Christopher Sand, Morten Friis-Lund, Adèle Jutulstad og Erling Aarønæs.

Varamedlemmer:

I år skal det stemmes inn to nye varamedlemmer.

Valgkomité:

Vi har og historisk sett hatt en valgkomité, som har jobbet frem innstillinger av nye kandidater til tillitsverv. Dette ønsker styret å gjenopprette. Meld gjerne interesse om du som andelseier kan tenke deg å bidra med dette viktige arbeidet. (Det er satt opp 2 til valg).

Kandidater som har stilt til valg, presenteres under.

Vi har ikke funnet noen kandidater til v**algkomitén** dessverre, ta kontakt om du vil bistå i valgkomitén.

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Mikkel Simensen (33 stemmer)
Georg Øvland (35 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Mikkel Simensen
Georg Øvland

Møteleder: Pernille Olsen/s/
Protokollvitne: Kari Grindaker/s/
Protokollvitne: Marie Brandal/s/

Ved valgene på generalforsamlingen har styret fått følgende sammensetning:

Styreleder	Fartein S Orestad	2023-2025
Styremedlem	Morten Friis-Lund	2023-2025
Styremedlem	Niels Christopher Sand	2023-2025
Styremedlem	Adele Jutulstad	2023-2025
Styremedlem	Erling Aarønæs	2023-2025
Varamedlem	Mikkel Simensen	2024-2025
Varamedlem	Georg Øvland	2024-2025

Husordensregler

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

§ 1 Husordensreglene

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen.

§ 2 Bestemmelser om ro i leilighetene

1. Det skal være ro i leilighetene mellom kl. 22.00 og kl 06.00 alle dager.
2. Banking, boring, snekring og lignende er ikke tillatt i perioden mellom kl 20.00 og kl 07.00 på hverdager. På lørdager er det kun tillatt i perioden mellom kl 09.00 og kl 18.00. På søndager, bevegelige helligdager og høytidsdager er det ikke tillatt i det hele tatt.
3. Ved støyende arbeid som vil foregå over lengre tid skal naboene informeres om antatt varighet på oppussingsarbeidet.
4. Midlertidig oppbevaring av avfall i forbindelse med oppussing skal skje i samråd med styret.
5. Musikkundervisning tillates bare etter innhentet tillatelse fra styret, og når beboerne i oppgangen har gitt sitt samtykke.

§ 3 Bruk av uteområdene

Alle fellesarealer står til beboernes benyttelse. Borettslaget fellesarealer forvaltes av et fellesorgan for gården (styret/vaktmester). Beboerne må følge de bestemmelser som blir vedtatt av dette organ. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 4 Parkering

Parkering skal skje på anviste plasser i felles garasjeanlegg. Bruksretten til garasje kan overlates til andre som må følge de bestemmelser som blir vedtatt for husordensregler og relevante vedtekter. Det er forbudt å parkere på borettslagets fellesarealer ellers. Ved utleie av parkeringsplass skal det ikke gis ut nøkkel, men kun fjernkontroll/brikke til leietakere som ikke bor i gården.

§ 5 Husdyrhold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslaget dyreholdserklæring. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eiere av utekatter oppfordres til å sterilisere/kastrere katten/e.
3. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
4. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
5. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskrapning av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v. Borettslaget Den Norske Skofabrik Vedtatt på ordinær generalforsamling 2. mai 2017
6. Kommer det inn skriftelige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc., eller på annen måte er til ulempe, f.eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§ 6 Søppel og renhold

1. Søppel må pakkes godt inn før det kastes søppelkassen. Pakkene må ikke være for store.
2. Det er ikke tillatt å kaste juletrær utenfor på plenen o.l.
3. Veggdyrkontroll av leilighetene kan foretas når styret finner det nødvendig.
4. Hvis en merker veggdyr eller annet skadedyr, må dette straks meldes til styret.
5. Eventuelt utrydding av skadedyr i leiligheten må betales av leilighetens andelseier.
6. Søppel og skrot som blir hensatt/lagret i fellesareal, tilfluktsrom, balkong ved flytting fra leiligheten og lignende i påvente av felles lofts- og kjellerrydding i borettslagets regi, er forbudt.
7. Ved brudd på pkt 5 og 6 vil styret/vaktmester eventuelt fjerne dette på andelseieres regning.
8. Personlige eiendeler skal aldri oppbevares i ganger/fellesarealer, herunder sko, dørmatter, søppelposer, sykler, barnevogner etc. Gjenstander vil fjernes for andelseiers regning.
9. Vask og renhold av trapper utføres av innleid rengjøringsselskap, andelseiere/beboere er likevel forpliktet til å ikke forsøple fellesområdene unødvendig.

§ 7 Fellesarealer og boder

1. Røyking er ikke tillatt i gangene eller inne på fellesarealer. Dette gjelder også utenfor inngangspartiene. Det er satt opp askebegre i bakgården. Vis hensyn!
2. Andelseier er ansvarlig for forsvarlig lagring i garasjer/boder med tanke på fukt, kondens, skitt og søl. Bodene skal være låst, også når de ikke er i bruk.
3. Beboer må følge oppsatte skilter.

§ 8 Postkasseskilt

Postkasseskilt skal bestilles fra vaktmester og leveres i standard utførelse, og byttes ut etter hvert som både eier og/eller leietaker byttes ut. Annen merking vil bli periodisk fjernet av vaktmester.

§ 9 Vaskeri

Vaskeri brukes etter styrets bestemmelser. Det er ikke tillatt å vaske tøy for andre enn lagets beboere. Tørking kan finne sted på andre dertil egnede steder, forutsatt at det foregår slik at det ikke sjenerer naboene.

§ 10 Markiser, antenner etc.

1. Anskaffes markiser, er andelseier ansvarlig for at det monteres slik at det ikke oppstår fare for andre, eller sjenerer naboer. Borettslaget bestemmer hvilken type markiser/persienner som kan benyttes.
2. Parabolantenner/annet festet på fasade eller balkong er ikke tillatt.

§11 Andelseiers vedlikeholds- og forsikringsansvar

1. Andelseier må selv sørge for forsikring av møbler og løsøre i sin leilighet, og kjellerboder, i sportsrom, samt for tøy som befinner seg i fellesvaskeri (innboforsikring). Dessuten må forsikringen gjelde elektriske apparater, vann og avløpsutstyr i leiligheten. Borettslaget Den Norske Skofabrik Vedtatt på ordinær generalforsamling 2. mai 2017
2. Andelshavere er ansvarlig for det indre vedlikehold av leiligheten ifølge borettslagets vedtekter.
3. Andelshaver må til enhver tid påse at sluket i badegulvet er åpent. Ved tilstopping vil vann trenge ned i taket på underliggende baderom. Slik skade må dekkes i sin helhet av den som forvolder skaden.
4. Alt arbeid som andelseieren plikter å utføre, skal vedkommende foreta uten ugrunnet opphold og på en måte som er håndverksmessig forsvarlig. Oppfyller vedkommende andelseier ikke sin vedlikeholdsplikt eller at skader som en er pliktig å utbedre ikke blir utbedret, kan borettslaget la arbeidet utføres på vedkommende andelseiers regning og kreve erstatning.
5. På egen bekostning kan andelshavere skifte ut fast inventar, for eksempel kjøkkeninnredning, panelovner, fyringsovner, VVS-utstyr og lignende. Forutsetningen er at det nye utstyret fyller

funksjonen til det gamle. Ved fraflytting kan andelshavere ikke ta med seg noe av det nymonterte utstyret. Delevegger, som ikke er bærevegger, kan etter styrets godkjennelse fjernes eller flyttes.

6. Alle skader som antas å kunne bli dekket av borettslagets forsikring skal meldes til borettslagets vaktmesterselskap eller styret, før avtale om reparasjon eller bestilling av nytt utstyr gjøres. Blir ikke dette gjort, kan andelshaver miste retten til å kreve erstatning fra borettslaget og dets forsikringsselskap.Ved akutte vannlekkasjer skal rørlegger kontaktes, dersom styret/vaktmester ikke er tilgjengelig.
7. Rensing av sluk og avløpsrør på balkong er andelshavers ansvar og må foretas jevnlig, for å unngå fortetning.
8. Alle andelshavere har renholdsplikt i fellesrom (loft og kjeller samt i alle våre vaskerier).
9. Forandringer av leiligheten eller dens utstyr må godkjennes av styret på forhånd.

§ 12 - Brannsikring

1. Den enkelte andelshaver er forpliktet til enhver tid å holde brannsikringsutstyret i sin leilighet i orden. Styret oppfordrer blant annet andelshaver til å snu brannslukkings- apparatet 1 – 2 ganger årlig for å sjekke at manometernålen viser grønt.
2. Det er ikke tillatt å skru ned eller dekke til sentrale brannvarslere.
3. Skade på brannsikringsutstyr skal straks meldes til styret.

§ 13 – Skytevåpen

All bruk av skytevåpen er strengt forbudt.

§ 14 – Ansvar og erstatningsansvar

1. Hver enkelt beboer er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt.
2. Når skader på borettslaget eiendom eller eiendeler kan tilbakeføres til en bestemt person – voksen eller barn – vil vedkommende bli gjort ansvarlig for skaden.

§ 15 – Kommunikasjon med styret

Henvendelser fra andelshavere til styret som ønskes styrebehandlet, skal alltid skje skriftlig. Digital kommunikasjon skal skje via Vibbo eller styrets epost: styret.alnagata@gmail.com.

§ 16 - Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av borettslagets styre. Husordensreglene med senere endringer gjelder så snart de er kunngjort for andelseierne.

Denne nyheten er publisert på Vibbo
Logg inn på Vibbo.no for å holde deg oppdatert på alt som skjer i boligfellesskapet

Oppdatert 19. februar

Nyhet

Generalforsamling 2025

Styret skal på forhånd varsle eiere om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som skal behandles på årsmøtet jf. borettslagslovens § 7-4.

Borettslaget Den Norske Skofabrik vil avholde ordinær generalforsamling 7. mai 2025.

Du vil motta en innkalling til generalforsamlingen med informasjon om tid og sted for møtet. Vi varsler likevel allerede her at møtet blir **kl. 19:00**, og at vi har booket møtelokale på Oslo K i Freserveien 1. Her er det plass til inntil 160 personer, og det er kaffe og vann tilgjengelig som man kan ta med inn i møterommet.

Alle saker som eiere ønsker behandlet av generalforsamlingen, må være mottatt av styret senest **20. mars 2025**.
For å sikre en effektiv og god behandling av saken må det:

- gå klart frem at saken ønskes behandlet av generalforsamlingen.
- formuleres et konkret forslag til vedtak som det kan stemmes over

Forslagsstiller anbefales å oppgi kontaktinformasjon (mobil/epost) for eventuelle avklaringer/spørsmål knyttet til forslaget. Navnet til forslagsstiller vil bli vist i saksfremstillingen.

Forslag sendes på Vibbo eller til styret.alnagata@gmail.com.

På årets GF skal det velges inn nye tillitsvalgte. Da samtlige verv skal stemmes inn, ønsker styret å sette varigheten av to av disse vervene til ett år, frem til neste GF. Da får vi normalisert utskiftingen av styremedlemmer slik at vi sikrer kontinuitet i styrearbeidet. Styrevervene som skal tiltres blir derfor som følger:

- styreleder (2 år)
- styremedlem (2 år)
- styremedlem (2 år)

- styremedlem (1 år)
- styremedlem (1 år)
- varamedlem (1 år)
- varamedlem (1 år)

I tillegg skal det oppnevnes en **valgkomité**, som skal innstille nye styremedlemskanditater for påfølgende periode.

Vi håper at noen av dere ønsker å bidra til laget her! Om dette høres interessant ut, ber vi deg om å sende styret en mail/Vibbomelding med litt info om deg selv/bakgrunn, og hvorfor du ønsker å stille til valg.

Ha en fin dag!

Mvh,
Styret

NB! ALLE MÅL ER TIL STENDERVERK. GIPSPLATEKLEDNING KOMMER I TILLEGG

NB! ALLE MÅL TAES OG KONTROLLERES PÅ STEDET

NB! ALLE DETALJER UTFØRES I HHT. RELEVANTE NBI - BLADER

YEGGTYPE A: –DOBBELT STENDERVERK 48x73 MM CC 600 MM MED MIN. 20 MM SPALTE MELLOM
–ISPSMM ISOLASJON
–KLEDNING 2x13 MM GIPS PÅ BEGGE SIDER
–LYDKRAV: Rw 185 dB
–BRANNKRAV: EI 60

YEGGTYPE B: –STENDERVERK 48x73 MM CC 600 MM
–70MM ISOLASJON
–KLEDNING 13 MM GIPS PÅ BEGGE SIDER
(MOT VARROM: 2x13 MM GIPS)

YEGGTYPE C: –UTVENDIGE KLEDNING PÅ EKSISTERENDE TOLSTENS-MUR, 61 48x48 MM CC 600MM MED
–100MM MINERALULL I HULROMMET OG DAMPSPERRE
–KLEDNING 13 MM GIPS

YEGGTYPE D: –STENDERVERK 48x48 MM CC 600 MM
–KLEDNING 13 MM GIPS PÅ BEGGE SIDER

YEGGTYPE E: –PÅFORING MED LECA, TYPE RD16/18 125 MM (GJELDER YTTERVEGG)

MALING MELLOM LEILIGHETER:
–NEDSLEKTET KLEDNING MED 2x13 MM GIPS
PÅ 25 MM LYDSPOLE, 70x48 MM YRLEKT
OG 50 MM MINERALULL I HULROMMET
(LN,w: 56 dB)
KFR. NBI BYGGETALJER 522.513, 515.542
OG 522.514, TABELL 24

NB!
ALLE FUGER BEHØVES I AKTUELLE ROM
DER ANNET IKKE ER AVTALT

21

6	RAMMESØK	15.01.21	ZA	HEN
REV.	TITTEL	DATO	TEGNSIGN	KONTRSIGN

PROSJEKT: ALNAGATA 11 GNR. 233 BNR. 15

ANBUDSTEGNING DATO: 30.07.02

TEGN. TITTEL:	ANSV. TEGN.	DATO	SIGN.
FASADE -	ANSV. KONTR.	HEN	SIGN.
ALNAGATA	TEGN. NR.: D 31	MÅL: 1:100	

TILTAKSHAVER: HVIDSTEN EIENDOM AS

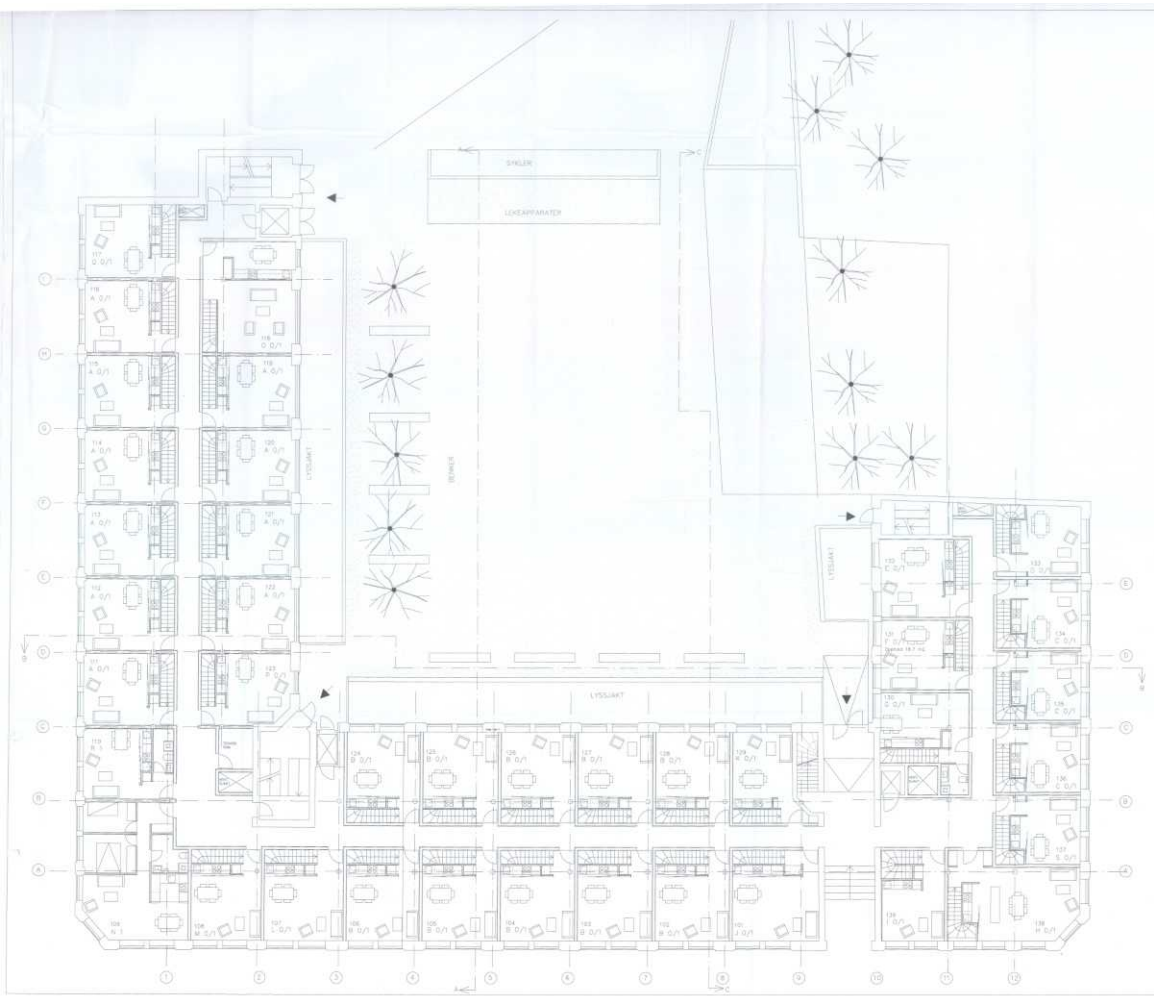
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:
HENRIK E. NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS

ANSVARLIG KONTROLLERENDE FOR PROJEKTERING:
HENRIK E. NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS

HENRIK E. NIELSEN
ARKITEKTKONTOR AS
POSTBOKS 9008 – GRØNLAND
0134 OSLO
TLF. 23 00 21 40
FAX. 23 00 21 41

TEGN. NR.: D 31

REV. NR.: A



NB! ALLE MÅL ER TIL STEINSPRUT, DIFFUSJONSLUKKING KOMMER I TILLEGG

NB! ALLE MÅL, TAKS OG KONTROLLERES PÅ STEDET.

NB! ALLE DETALJER UTFØRES I HHT. RELEVANTE NBI - BLADER

VEGGTYPE A: - DOBBELT STENDERVERK 48x123 MM CC 600 MM
MED MIN. 20 MM SPALTE MELLOM.
- ZYTONIT GOLVLIM
- KLEDNING 2x13 MM GIPS PÅ BEGGE SIDER
- LYDKRAV: Rw 55 dB
- BRANNKRAV: EI 60

VEGGTYPE B: - STENDERVERK 48x73 MM CC 600 MM
- 70MM ISOLASJON
- KLEDNING 13 MM GIPS PÅ BEGGE SIDER
(MOT VÅTROM: 2x13 MM GIPS)

VEGGTYPE C: - UTLIGNET KLEDNING PÅ EKSISTERENDE BESTENDS-VEGG AV 48x48 MM CC 400MM MED
- 45MM MINERALULL / GULROMMET TIL DAMPSPERRE
- KLEDNING 13 MM GIPS

VEGGTYPE D: - STENDERVERK 48x48 MM CC 600 MM
- KLEDNING 13 MM GIPS PÅ BEGGE SIDER

VEGGTYPE E: - PÅFØRING MED LECA TYPE REHAB 125 MM (GAMLER YTTERVEGG)

- HIMLING MELLOM LEILIGHETER
- MEISLEKTET KLEDNING MED 2x13 MM GIPS
PÅ 25 MM U-STENDERE, 50x48 MM TREVERK
OG 50 MM MINERALULL I PLATEBANET
C Rw 52+48 dB
KFR. NBI BYGGDETALJER 522.513, FIG.542
OG 523.014, TABELL 2A

NB!
ALLE FLISER SENTRERES I RØTSELLE ROM
DER ANNET IKKE ER AVTALT.

18

A	ARKIVKOPI	15.03.02	ØG
REVIDERT		DATO	TEGNEKONTROLLERT

PROSJEKT: ALNAGATA 11 GNR. 233 BNR. 15

ARKITEKTSKRIFT	DATO: 20.07.01
TEGN. STALL:	MÅL: SKR. 1:50
	MÅL: KONTR. 1:20
PLAN:	TEGN. NR.: D 11
1:100	MÅL: 1:100

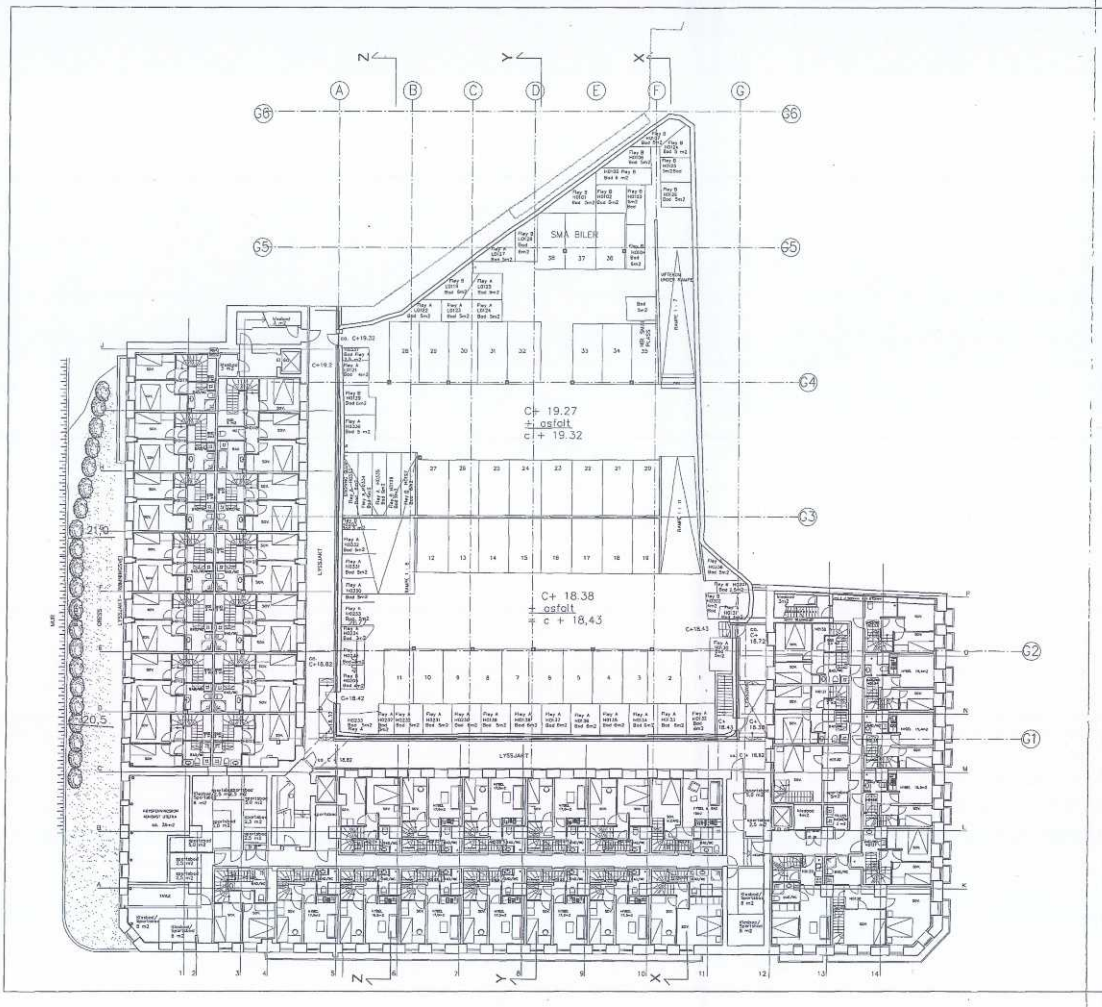
TILTAKSHAVER: HAGSTEN DESIGN AS

ANSVARLIG PROJEKTERENDE:
HENRIK C. NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS

ANSVARLIG KONTROLLERENDE FOR PROJEKTERING:
HENRIK C. NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS

HENRIK C. NIELSEN
ARKITEKTKONTOR AS
BISKOP GUNNERUS GATE 14
POSTBOKS 8108 – DRAMMEN
3032 DRAMMEN
TLF. 32 05 21 40
FAX. 32 05 21 41

TEGN. NR.: D 11
REV. NR.: A



NB!: ALLE MÅL ER TIL STENDERVERK, (GIPSPLATEKLEDNING KOMMER I TILLEGG)

NB!: ALLE MÅL TAES OG KONTROLLERES PÅ STEDET!

NB!: ALLE DETALJER UTFØRES I HHT. RELEVANTE NBI – BLADER

VEGGTYPE A: –DOBBELT STENDERVERK 48x73 MM CC 600 MM MED MIN. 20 MM SPALTE MELLOM.
–2X75MM ISOLASJON.
–KLEDNING 2x13 MM GIPS PÅ BEGGE SIDER
–LYDKRAV: R'w >55 dB / L'n,w <53 dB
–BRANNKRAV: EI 60

VEGGTYPE B: –STENDERVERK 48x73 MM CC 600 MM
–70MM ISOLASJON
–KLEDNING: 13 MM GIPS PÅ BEGGE SIDER (MOT VÅTROM: 2x13 MM GIPS)

VEGGTYPE C: –UTLEKTET KLEDNING PÅ EKSISTERENDE TEGLSTEINS-VEGG AV 48x48 MM CC 600MM MED
–90MM MINERALULL I HULROMMET OG DAMPSPERRE
–KLEDNING:13 MM GIPS.

VEGGTYPE D: –STENDERVERK 48x48 MM CC 600 MM
–KLEDNING: 13 MM GIPS PÅ BEGGE SIDER

VEGGTYPE E: –PÅFØRING MED LECA, TYPE REHAB 125 MM (GJELDER YTTERVEGG)

HIMLING MELLOM LEILIGHETER:
–NEDLEKTET KLEDNING MED 2x13 MM GIPS PÅ 25 MM LYDBØYLE, 30x48 MM TREDEKT OG 50 MM MINERALULL I HULROMMET
(L'n,w: 52–48 dB)
KFR. NDI BYGGDETALJER 522.513, FIG.54C OG 522.514, TABELL 2A

RI 60
R'w >55 dB / L'n,w <53 dB

NB!
ALLE FUSER SENTRERES I AKTUELLE ROM DER ANNET IKKE ER AVTALT!

N

C	REV. VÅR 2006	MÅL 1:300	LOY		HEN
B	STØRRE GARAGE	15.03.06	KH		HEN
A	RAMMESØKN.	19.01.01	ZUL		HEN
REV.	TITTEL	DATO	TEGN	SIGN.	KONTR.	SIGN.

PROSJEKT: ALNAGATA 11 GNR. 233 BNR. 15

DATO: 30.07.02

TEGN. TITTEL: PLAN 1.U.ETG

ANSV. TEGN. ZUL SIGN.
ANSV. KONTR. HEN SIGN.
TEGN. NR.: D 05 MÅL 1: (250)

TILTAKSHAVER: HVIDSTEN EIENDOM AS

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:
HENRIK E. NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS

ANSVARLIG KONTROLLERENDE FOR PROSJEKTERING:
HENRIK E. NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS

HENRIK E. NIELSEN
ARKITEKTKONTOR AS

POSTBOKS 9208 – GRØNLAND
0134 OSLO
TLF. 23 00 21 40
FAX. 23 00 21 41

TEGN. NR.: D 09

REV. NR.: C

S:\PROSJEKT\Alnagt-11\Rammesøknad-trinn2\BM-garasjebunker-20070911.dwg, 13.09.2007 13:30:08, HP LaserJet 5000 Series PCL

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Henrik E Nielsen Arkitektkontor as
Ullevålsveien 61B
0171 OSLO

Dato: 03 FEB. 2003

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200203375-22 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Kjell Ivar Kjølhamar	Arkivkode: 531

Byggeplass:	ALNAGATA 11	Eiendom:	233/15/0/0
Tiltakshaver:	Hvidsten Holding	Adresse:	Kirkegata 5, 0151 OSLO
Søker:	Henrik E Nielsen Arkitektkontor as	Adresse:	Ullevålsveien 61B, 0171 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

RAMMETILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.
Vilkår for igangsetting.

Søknaden omfatter bruksendring til bolig, innvendig ombygging og terrenginngrep i forbindelse med parkeringskjeller. Tiltaket har totalt et areal på 8900 m² BRA, hvorav 1780 m² er nytt areal. Tiltaket holder seg innenfor eksisterende bygningsvolum, og inneholder 118 nye boenheter.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 a, b, c, i, og 95 nr 1 godkjennes søknaden; vedlagt tegning nr. 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, kartutsnitt, ansvarsrett, avkjørselsplan, og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra samme lovs § 31 vedrørende U-grad, og samme lovs § 67 vedr. opparbeidelse av Konows gate.

Det foreligger protester til søknaden.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter pbl. § 94 nr. 1, første og annet ledd er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

Vedtaket kan påklages.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95, samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Vedtak om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller rammetillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Søknaden:
Søknaden omfatter bruksendring til bolig og innvendig ombygging. Tiltaket har totalt et areal på 8900 m² BRA, hvorav 1780 m² er nytt bruksareal i form av ombygging til boligformål i kjellerens underetasje. Tiltaket holder seg innenfor eksisterende bygningsvolum, og inneholder 115 nye boenheter.

Leilighetsfordelingen for tiltaket er 32 ett-roms á 23-36 m², 43 to-roms á 30-58 m², 39 tre-roms á 51-71 m² og 1 fire-roms á 94 m². Totalt 115 boenheter. Samtlige leiligheter har hems som ikke er medregnet i bruksarealet.

Samtlige leiligheter får sportsbod i kjeller på 2,5 m² + felles sykkelparkering i kjelleranlegget. Klesboder etableres i form av ekstra skap i leiligheter i 2-og 3. etasje, mens leilighetene over to plan i underetasje og 1.etasje får klesbod i kjelleranlegget.

Det kreves etablering av brannalarmanlegg i forbindelse med tiltaket.

Tiltaket innebærer videre at det etableres parkeringskjeller/garasjeanlegg på egen eiendom. Parkeringen vil foregå over to plan under gårdsrommet, og innebærer 53 nye parkeringsplasser. Parkeringsnormen for indre by krever en opparbeidelse av 57,5 p-plasser, men plan- og bygningsetaten finner å kunne avvike fra de resterende 5 p-plassene i forbindelse med tiltaket.

Spesielle forhold:
Plan- og bygningsetaten er kjent med at eiendommen allerede delvis har vært benyttet til boligformål, jfr. etatens ulovlighetssak nr. 200110408.

Gjeldende plangrunnlag:
Gjeldende reguleringsplan for området er S-2255 av 28.07.77 med endringer av 01.10.87. Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger.

Byggetomten:
For å etablere tilstrekkelig antall parkeringsplasser senkes garasjeanlegget ned i terrenget. Dette for å sikre tilfredsstillende lysforhold i tilleggsarealet til boligene i underetasjen. Over garasjeanlegget i gårdsrommet etableres det utomhusareal for eiendommens beboere.

Estetiske krav:
Tiltaket anses å ha ivaretatt kravene satt i plan- og bygningslovens § 74.2 vedr. god estetisk utforming. Tiltaket innebærer ingen fasademessige endringer, men innebærer terrenginngrep og opparbeidelse av utomhusareal.

Ansvar og kontroll:
Foretaket Henrik E. Nielsen Arkitektkontor er gitt ansvarsrett for funksjonene SØK.040.3, PRO/KPR.110.3, PRO.121.2, PRO/KPR.122.3 og PRO/KPR.123.3.

Det kreves uavhengig kontroll for den branntekniske prosjekteringen (KPR.121.2).

Protester/bemerkninger:

- Borettslaget Alnafet gate 8 v/Jan Rustad protester i brev datert 14.04.02, med utdypninger av 17.07.01 (med vedlagt kopi av protest 23.06.00) på bruksendring. Protestenes hovedinnhold kan oppsummeres med følgende hovedpunkter: økt utnyttelsesgrad for eiendommen vil medføre vesentlig forringelse og belastning for nærmiljøet, parkeringsdekningen ikke vil tilfredsstille gjeldende parkeringsnorm, evt. gravearbeider vil medføre setningsskader på naboeiendommnene.
- Boligsameiet Alnafet gate 3 v/Jorunn Ingebrigsten bemerker i brev datert 12.04.02 at bruksendringen fra næring til bolig er positiv for området under visse forutsetninger.
- Veidekke Bolig AS bemerker i brev datert 11.07.02 at evt. dispensasjoner fra gjeldende bestemmelser må sees i sammenheng med prosjektets parkeringsdekning, kvalitet på utearealer. Tas alltid med når de foreligger.

Uttalelser fra annen myndighet:

- Byantikvaren uttaler i brev datert 16.10.02 at endring av bygningens formålsendring er å anse som hensiktsmessig. Vedr. eksteriørmessige endringer er dette forhold som vil vurderes i forbindelse med en evt. ombygging av loftsetasjen.
- Bydel Gamle Oslo uttaler i vedtaksutskrift datert 20.11.02 at området allerede har en stor overvekt av små leiligheter og går i mot forslaget om bruksendring dersom ikke Plan- og bygningsetaten anbefalte norm for leilighetsfordeling i reguleringssaker følges.

Dispensasjoner:

Tiltaket er i strid med reguleringsplan og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse.

Plan- og bygningslovens § 7 gir mulighet til å dispensere fra lov, vedtekt, forskrift og planer dersom det foreligger særlige grunner. For at lovvilkåret "særlige grunner" skal være oppfylt, må det foreligge spesifiserte, klare grunner som etter en nærmere konkret vurdering veier tyngre enn de hensyn bestemmelsene skal ivareta. Kommunen står imidlertid fritt til å avgjøre om dispensasjon ikke skal gis, selv om det foreligger særlige grunner.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 er det søkt om dispensasjon fra samme lovs § 31 vedr. u-graden i reguleringsbestemmelsene. Som særlige grunner angis at eksisterende bygningsvolum ikke endres, og at tiltaket er i tråd med det politisk mål om flere boliger i indre by. Eksisterende u-grad er oppgitt til å være 1,7, mens fremtidig u-grad vil være 2,08 (inkl. boareal på loft som ikke inngår i denne søknaden).

Ut fra en konkret vurdering har Plan- og bygningsetaten kommet til at det foreligger grunnlag for å gi dispensasjon.

Vei- og avkjørselsforhold:

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra samme lovs § 67 vedr. opparbeidelse av Konows gate. Vedtaket er betinget av at tinglyst veierklæring foreligger.

Begrunnelse: Denne delen av Konows gate er regulert i en bredde på ca. 20 meter. Den er opparbeidet med en kjørebane på totalt ca. 7 m,0 meter, samt med fortau på ca. 2,5 m bredde på begge sider. Vi finner veiforholdene til og langs eiendommen tilfredsstillende per i dag. Tiltaket nødvendiggjør derfor ikke veiopparbeidelse i henhold til pbl § 67.

I henhold til vegloven §§ 40 - 43 godkjennes avkjørselsplanen.

Vilkår:

- Avkjørselen skal være opparbeidet i henhold til godkjent plan før brukstillatelse gis.
- Brukeren av avkjørselen er pliktig til å vedlikeholde avkjørselen, slik at kravet til fri sikt opprettholdes. Jfr vegloven § 43.

- Det er ikke tillatt å lede overflatevann ut på offentlig vei.
- Ved etablering av avkjørsel over grøft, er søker pålagt å sikre dreneringen ved å etablere rør i grøft, eller annet som sikrer vanngjennomstrømningen.
- Eventuell nedsenking av kantstein og legging av rør må utføres i henhold til Samferdselsetatens normer.
- Det tillates ikke at det anlegges parkeringsplasser på regulert veigrunn i Alnagata.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Plan- og bygningsetaten finner tiltaket for å være akseptabelt. Vedrørende leilighetsfordelingen i forbindelse med tiltaket er den revidert siden byggemeldingen ble innsendt. Fordelingen er i dag 28 % ett-romsleiligheter, 37 % to-romsleiligheter, 35 % tre-romsleilighet eller større. I tillegg anføres det at en fremtidig innredning av loftsarealet vil inneholde 4-romsleiligheter. Revisjonen innebærer etter etatens vurdering en vesentlig forbedring fra det opprinnelige byggemeldte prosjektet. I tillegg bemerker etaten at den anbefalte norm for leilighetsfordeling i forbindelse med reguleringssaker ikke kan legges til grunn i forbindelse med byggesøknader hvor det allerede foreligger en eksisterende boligregulering.

Vedr. Byantikvarens bemerkning omfatter ikke tiltaket fasademessige endringer, og en evt. utdypende uttalelse vedr. de bevaringsverdige interessene vil først være relevant i forbindelse med en evt. forestående loftsutbygging.

Vedr. de innkomne protestene ønsker etaten å bemerke at avviket fra parkeringsnormen er relativt beskjeden, da den imøtekommer gjeldende p-norm med unntak av 5 p-plasser. Angående de dårlige grunnforholdene i området er det en forutsetning at tiltaket tilfredsstiller de tekniske forskriftene, og at det skal prosjekteres for geoteknikk. Utførelsen av grunnarbeidene vil naturlig henge sammen med med denne prosjekteringen. For øvrig bemerker etaten at eiendommen vil få en opparbeidelse av utomhusarealet både i gårdsrommet og i forhagen utenfor vegglivet mot gate. Dette vil bidra til å heve nærmiljøets utforming.

Avfall:

Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegges tiltakshaver å sortere og behandle bygge- og anleggsavfall etter retningslinjer gitt av Oslo kommune. Plan for avfallshåndtering, som dokumenterer at nevnte pålegg vil bli oppfylt, skal godkjennes før igangsettingstillatelse kan gis.

Varsel om tvangsmulkt:

Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge tvangsmulkt med hjemmel i forurensningslovens § 73. En slik tvangsmulkt vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Igangsettingstillatelse:

Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker/samordner har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

1. Det må sendes inn avfallsplan og miljøsaneringsrapport jfr. eget vedlegg.
2. Det må foreligge forhåndsuttalelse fra Vann- og avløpsetaten (jfr. eget vedlegg).
2. Utomhusplan for den ubebygde del av tomten må innsendes for godkjenning. Her må også arealet utenfor vegglivet mot gate inngå.
3. Det må sendes inn en revidert kontrollplan for prosjektering hvor samtlige fagområder er samlet i samme kontrollplan. Det må også fremgå at det er uavhengig kontroll for fagområdet KPR.121.2.
4. Det må søkes om ansvarsrett for samtlige tiltaksrelaterte fagområder.
5. Det må sendes inn kontrollerklæring fra de foretak som kontrollerer prosjekteringen.
6. Det må sendes inn kontrollplan for utførelse.
7. Det må sendes inn komplette oppgaver over prosjekterings- og utførelsesansvar.
8. Det må foreligge tinglyst veierklæring.

Klageadgang:

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

for Gro B. Taugbøl
seksjonsleder

Kjell Ivar Kjølhamar
saksbehandler

Kopi til:

Borettslaget Alnafet gate 8 v/Jan Rustad, Alnafet gata 8 A, 0192 OSLO
Boligsameiet Alnafet gate 3 v/Jorunn Ingebrigsten, Lerdalstoppen 48 B, 1258 OSLO
Veidekke Bolig AS v/Greg Gabriel, Skabos vei 4, Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO
Bydel Gamle Oslo
Byantikvaren
Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)

Vedlegg:

Godkjent søknadsdokumentasjon
Forskrift om produksjonsavfall
Retningslinjer for behandling av bygge- og anleggsavfall
Skjema for avfallsplan og sluttrapport
Orientering om klageadgang.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Borettslaget Alnafet gate 8
v/Jan Rustad
Alnafet gate 8 A
0192 OSLO

03 JUN 2003

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200203375-27 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Kjell Ivar Kjølhamar | Dato: | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ALNAGATA 11	Eiendom:	233/15/0/0
Tiltakshaver:	Hvidsten Holding	Adresse:	Kirkegata 5, 0151 OSLO
Søker:	Henrik E Nielsen Arkitektkontor as	Adresse:	Ullevålsveien 61B, 0171 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

AVVISNING AV KLAGE PÅ RAMMETILLATELSE

Det vises til brev av 27.03.03 fra Jan Rustad som på vegne av borettslaget Alnafet gate 8 påklager/bemerker Plan- og bygningsetatens rammetillatelse av 03.02.2003. Klagen innkom etaten 03.04.2003.

I følge forvaltningsloven § 29, 1.ledd er fristen for å klage 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part. Med utgangspunkt i at det påklagede vedtak ble fattet 03.02.2003 og klagen/bemerkningen er datert 27.03.2003, finner ettaen at klagefristen er oversittet i dette tilfellet. Det er ikke anført grunner i klagen som gir etaten grunnlag for å vurdere oppreisning for oversittelsen.

På bakgrunn av det ovenstående avvises klagen med hjemmel i fvl § 29, 1.ledd.

Klage
Et avvisningvedtak er et enkeltvedtak jf forvaltningsloven § 2, 3.ledd og kan derfor påklages etter reglene i forvaltningsloven Kapittel VI. Klagefristen er 3 uker fra tidspunkt om underretning. En eventuell klage sendes Plan- og bygningsetaten.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3, Åpen by

Gro B. Taugbøl
seksjonsleder

Kjell Ivar Kjølhamar
saksbehandler

Kopi til:
Henrik E. Nielsen Arkitektkontor, Postboks 9208 Grønland, 0134 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Henrik E Nielsen Arkitektkontor as
Ullevålsveien 61B
0171 OSLO

Dato: 6 SEP 2004

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200203375-30 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Bjørn-Henrik Enge | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ALNAGATA 11	Eiendom:	233/15/0/0
			Inkognitogata 26 0256 OSLO
Tiltakshaver:	Hvidsten Holding	Adresse:	~~Kirkegata 5, 0153 OSLO~~
Søker:	Henrik E Nielsen Arkitektkontor as	Adresse:	Ullevålsveien 61B, 0171 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

IGANGSETTINGSTILLATELSE

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Det vises til Deres søknad av 09.07.2004. Søknaden er godtatt, og arbeid i henhold til rammetillatelse av 03.02.2004 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder følgende deler av tiltaket: Innredning av 6 visningsleiligheter. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av tillatelsen.

Ansvarlig utførende skal påse at arbeidene blir utført i samsvar med lov, forskrift og gitte tillatelser, og at arbeidet blir fortløpende kontrollert i henhold til foretakets system og kontrollplan for tiltaket.

Plan- og bygningsetaten behandler denne saken etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; jfr. bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om kommunal styring av produksjonsavfall, vedtatt 28.11.94, med endringer vedtatt 15.11.95.

Søknaden:

Søknaden om igangsettingstillatelse omfatter i alt 7 visningsleiligheter, men 1 av disse er tilknyttet søknad om loftsutbygging (sak nr. 200308641).

Ansvar:

Ansvarlig utførende foretak er godkjent i samsvar med søknad. Kopi av ansvarsrettssøknad følger vedlagt. Før det gis ytterligere igangsettingstillatelse må det foreligge søknad om ansvarsrett og kontrollerklæring for brannteknisk prosjektering, jfr. vilkåret i rammetillatelsen.

Kontroll av utførelse:

Ansvarlig kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert i henhold til foretakets system og planer for kontroll av tiltaket. Avvik skal registreres og grunngis. Om nødvendig skal det foretas omprosjektering. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Ferdigstillelse:

Når tiltaket er ferdig skal den kontrollansvarlige foreta sluttkontroll. Krav om ferdigattest eller anmodning om midlertidig brukstillatelse (NBR blankett nr 5167) sendes inn sammen med dokumentasjon i henhold til vedlagt håndblad 88-4010. Se spesielt punktet om sluttdokumentasjon som skal sendes direkte til Vann- og avløpsetaten. Sluttdokumentasjonen må være bekreftet innsendt før ferdigattest kan gis.

Denne tillatelse skal, sammen med rammetillatelsen, godkjente tegninger, kontrollplaner og ansvarsrettssøknader, alltid være tilstede på byggeplassen.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages, se tidligere vedlagt orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg

Katja Beer
for avdelingsenhetsleder

Bjørn-Henrik Enge
saksbehandler

Vedlegg:

Godkjent ansvarsrett
Skjema for ferdigmelding
Håndblad 88-4010

Kopi:

Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Sameiet Alnafetgt. 1
v/ Tollef Hovig
Alnafetgata |
0192 OSLO

Dato: 22 OKT. 2004

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200203375-35 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Kristin Skumsnes-Daae | Arkivkode: 531

AVVISNING

Det vises til Fylkesmannens oversendelse 28.09.2004 av Deres brev av 22.09.2004.

Vedr påstand om manglende varsling
Etaten har gjennomgått kart med eiendomsopplysninger over Alnafetgata 1, 3 og 5 og Alnagata 11. Det fremgår at hver av de nevnte adresser har eget gårds og bruksnummer, og dermed er egne separate eiendommer.

Det er således på det rene at Alnafetgata 1 ikke er nabo til Alnagata 11 slik nabo defineres i Plan- og bygningsloven (pbl.) § 94 nr. 3. Naboeiendom i bygningslovens forstand er eiendom som har felles grense med den tomt som skal bebygges. Alnafetgata 1 har ikke felles grense med Alnagata 11. Det faktum at Alnagata 11 har samme eier som Alnafetgata 3 og 5 har ingen betydning i forhold til om Alnagata 11 skal anses som nabo.

Når det gjelder spørsmålet om Alnafetgata 1 skal anses som gjenboer, eller om Plan- og bygningsetaten hadde plikt til utvidet varsling etter pbl. § 94, nr 3 annet ledd finner etaten grunn til å bemerke følgende:

I indre by har etaten en restriktiv holdning til hva som skal anses som gjenboereiendom og hvem som skal ha utvidet varsling. Dette fordi boligmassen er tett, og en liberal tolking av begrepene ofte vil føre til et meget stort antall av varslingsberettigete. Etaten anser avstanden mellom Alnafetgt. 1 og Alnagt. 11 å være for stor til at det er naturlig å anse dem som gjenboereiendommer. Når det gjelder plikten til utvidet varsling er etaten etter en samlet vurdering kommet til at det ikke var plikt til utvidet varsling i denne saken. Det er da vektlagt avstanden til tiltaket og tiltakets størrelse. Tiltaket er hovedsakelig i tråd med reguleringsplanen, og tiltakshaver har krav på å få tillatelse i henhold til eksisterende reguleringsplan. Etter etatens oppfatning blir ikke Alnafetgt 1 berørt i en slik grad at det er naturlig å gjøre unntak fra hovedregelen mht varsling. For de som bor sentralt må det være påregnelig med stor byggeaktivitet og fortetting.

Plan- og bygningsetaten avviser med dette at Sameiet Alnafetgt. 1 hadde krav på varsel i ovennevnte byggesak. Avvisningen er et enkeltvedtak som kan påklages innen tre uker etter mottagelsen av vedtaket. Klagesaken avgjøres av Fylkesmannen i Oslo og Akershus, men sendes Plan- og bygningsetaten for forberedende behandling. Se forøvrig vedlagte orientering om klageadgangen.

Dersom Fylkesmannen skulle komme til at Sameiet Alnafetgata 1 hadde krav på varsel, viser Plan- og bygningsetaten til forvaltningsloven (fvl.) § 29, 2. ledd:

"Ved vedtak som går ut på å tilstå noen en rettighet, skal klagefristen for andre likevel senest løpe ut når det er gått 3 måneder fra det tidspunkt vedtaket ble truffet."

Det vises også til fvl. § 31, 3. ledd:

"Klagen kan ikke tas under behandling som klagesak dersom det er gått mer enn ett år siden vedtaket ble truffet."

Rammetillatelse ble fattet 3. februar 2003 slik at begge de ovennevnte frister er utløpt.

I og med at begge disse fristene er utløpt, vil det ikke lenger kunne bli foretatt noen reell vurdering av bemerkninger i byggesaken. Dersom en klage innkommer vil heller ikke denne kunne tas til behandling jfr. at klagefristen er utløpt.

Den eneste mulighet til å foreta en endring i byggesaken på det nåværende tidspunkt er omgjøring av rammetillatelsen etter fvl. § 35. Det er da et vilkår at rammetillatelsen anses ugyldig. Etaten har foreløpig ikke fått opplysninger som tilsier at så er tilfelle.

Oppsettende virkning
Sameiet Alnafetgt. 1 ber om at vedtaket gis oppsettende virkning til de har fått uttalt seg i saken. Vilkårene for å beslutte oppsettende virkning i saken foreligger ikke jfr. fvl. § 42:

"Underinstansen, klageinstans eller annet overordnet organ kan beslutte at vedtak ikke skal iverksettes før klagefristen er ute eller klagen er avgjort."

Anmodningen om oppsettende virkning avslås da klagefristen i saken er utløpt. Dette er ikke et enkeltvedtak som kan påklages, men saken kan bringes inn for Fylkesmannen på eget initiativ. Anmodningen rettes da direkte til Fylkesmannen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter

Pål Ravnsborg-Gjertsen
avdelingsenhetsleder

Kristin Skumsnes-Daae
rådgiver

Vedlegg: Orientering om klageadgang

Kopi til:
Fylkesmannen i Oslo og Akershus v/ Cecilie Ringdal Berggrav
Postboks 8111 Dep
0032 Oslo

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Henrik E Nielsen Arkitektkontor as
Ullevålsveien 61B
0171 OSLO

Dato: 01 DES. 2005

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200203375-44 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Bjørn-Henrik Enge	Arkivkode: 531

Byggeplass:	ALNAGATA 11	Eiendom:	233/15/0/0
Tiltakshaver:	Hvidsten Holding	Adresse:	Inkognitogata 26, 0256 OSLO
Søker:	Henrik E Nielsen Arkitektkontor as	Adresse:	Ullevålsveien 61B, 0171 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

IGANGSETTINGSTILLATELSE - ALNAGATA 11

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Det vises til Deres søknad av 13.10.2005. Søknaden er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 03.02.2003, tillates nå igangsatt. Igangsettingstillatelsen omfatter hele tiltaket.

Ansvarlig utførende skal påse at arbeidene blir utført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at kontroll blir gjennomført i samsvar med foretakets system og kontrollplan i tiltaket.

Plan- og bygningsetaten behandler denne saken etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425, jfr. bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Søknaden:
Søknaden omfatter bruksendring og innvendig ombygging samt garasjeanlegg i to plan under gårdsplassen.

Godkjenninger:
Følgende foretak er godkjent i samsvar med søknad om ansvarsrett:

Orgnr og Navn	Beskrivelse
958254318 Norges Geotekniske Institutt	PRO/KPR geoteknisk prosjektering og kontroll, tkl. 2
933877663 Siv Ing Frode Soløy AS	PRP/KPR konstruksjonsteknisk prosjektering og kontroll, tkl. 2
910253158 Multiconsult AS	PRO/KPR brannteknisk prosjektering og kontroll, tkl. 3
930577146 Bauer & Bech AS	UTF/KUT bygninger og installasjoner, tkl. 3

Kontroll av utførelse:

Ansvarlig kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir planlagt, gjennomført og dokumentert i henhold til foretakets system og kontrollplan i tiltaket. Avvik skal registreres og grunngis. Om nødvendig må det foretas omprosjektering. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997.

Avfallsplan:

Avfallsplan er godkjent 16.08.2004, i sak nr. 200308641, som gjelder loftsutbygging på samme eiendom.

Ferdigstillelse:

Når tiltaket er ferdig skal den kontrollansvarlige foreta sluttkontroll. Ferdigmelding (NBR blankett nr. 5167) sendes inn sammen med dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010. Sluttrapport for avfallshåndteringen må være godkjent før det kan utstedes ferdigattest.

Denne tillatelse skal, sammen med godkjente tegninger, alltid være tilstede på byggeplassen.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages, se tidligere vedlagt orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg

Nils Hjermann
for avdelingsenhetsleder

Bjørn-Henrik Enge
saksbehandler

Vedlegg:

88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Informasjon om elektronisk saksbehandling

Kopi til:

Hvidsten Holding, Inkognitogata 26, 0256, OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Henrik E Nielsen Arkitektkontor as
Ullevålsveien 61B
0171 OSLO

03 OCT 2006
Dato:

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200203375-56 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Bjørn-Henrik Enge | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ALNAGATA 11	Eiendom:	233/15/0/0
Tiltakshaver:	Hvidsten Holding	Adresse:	Inkognitogata 26, 0256 OSLO
Søker:	Henrik E Nielsen Arkitektkontor as	Adresse:	Ullevålsveien 61B, 0171 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

BRUKSTILLATELSE - ALNAGATA 11

Tillatelse til å ta i bruk tiltak som krever tillatelse etter Plan- og bygningslovens § 93.

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. plan- og bygningsloven, (pbl) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK) Kap. IX § 34.

Brukstillatelsen gjelder for A-fløyen 2. – 5. etasje og parkeringsanlegget.

Ifølge kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det ikke avdekket vesentlige feil og mangler som er til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 15.12.2005.

Sluttrapport for avfallshåndteringen må være innsendt og godkjent før det kan utstedes ferdigattest.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i bygget innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller norske forskriftskrav og at produktsertifikatet er i samsvar med de produkter som er montert.

Vedtaket kan påklages, se tidligere vedlagt orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg

Eva Irene Lyseng
for avdelingsenhetsleder

Bjørn-Henrik Enge
saksbehandler

Kopi til:
Hvidsten Holding, Inkognitogata 26, 0256, OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Henrik E Nielsen Arkitektkontor as
Ullevålsveien 61B
0171 OSLO

Dato: 16 NOV. 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200203375-59 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Bjørn-Henrik Enge | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ALNAGATA 11	Eiendom:	233/15/0/0
Tiltakshaver:	Hvidsten Holding	Adresse:	Inkognitogata 26, 0256 OSLO
Søker:	Henrik E Nielsen Arkitektkontor as	Adresse:	Postboks 9208 Grønland, 0134 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

BRUKSTILLATELSE - ALNAGATA 11

Tillatelse til å ta i bruk tiltak som krever tillatelse etter Plan- og bygningslovens § 93.

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. plan- og bygningsloven, (pbl) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK) Kap. IX § 34.

Brukstillatelsen gjelder 1. etasje og u.etasje i A-fløyen samt 2. og 3. etasje i B-fløyen.

Ifølge kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det ikke avdekket vesentlige feil og mangler som er til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 15.12.2005.

Sluttrapport for avfallshåndteringen må være innsendt og godkjent før det kan utstedes ferdigattest.

Dette vedtaket kan påklages, se tidligere vedlagt orientering om klageadgang. Frist for å klage er tre uker etter mottakelsen av dette brev.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg

Eva Irene Lyseng
for avdelingsenhetsleder

Bjørn-Henrik Enge
saksbehandler

Kopi til:
Hvidsten Holding, Inkognitogata 26, 0256, OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Henrik E Nielsen Arkitektkontor AS
Postboks 9208 Grønland
0134 OSLO

Dato: 17 NOV. 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200203375-60 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Bjørn-Henrik Enge | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ALNAGATA 11	Eiendom:	233/15/0/0
Tiltakshaver:	Hvidsten Holding	Adresse:	Inkognitogata 26, 0256 OSLO
Søker:	Henrik E Nielsen Arkitektkontor as	Adresse:	Postboks 9208 Grønland, 0134 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

DISPENSASJON - ALNAGATA 11

Svar på søknad om dispensasjon fra Tekniske forskrifter 1997 (TEK).

Det vises til Deres søknad av 17.08.2006. Søknaden gjelder dispensasjon fra Tekniske forskrifter 1997 vedrørende redusert varmeisolering av ytterveggene.

I medhold av plan- og bygningslovens § 88 gis dispensasjon fra Tekniske forskrifter 1997, § 8 - 21, vedrørende varmeisolering eller krav om full kompensasjon ved omfordeling mellom bygningsdelene.

Energibruk og effektbehov skal likevel være slik at krav til forsvarlig innemiljø sikres.

Søknaden:

Det er søkt om dispensasjon fra Tekniske forskrifter 1997 vedrørende redusert isolasjon av ytterveggene og energibruk som overskrider byggverkets energiramme. Innvendig isolering av teglytterveggene er påkrevd av bevaringshensyn. Generelt anbefaler BE maksimalt 50 mm mineralull i slike yttervegger. U-verdien blir da 0,44 W/m² K. Kravet er 0,22 W/m² K. Energibehovet overskrider normen for nybygg med 24 kWh/m² år.

Plan- og bygningsetatens vurdering:

Ifølge TEK 97 § 8-2 skal energibruk og effektbehov skal være slik at kravet til forsvarlig innemiljø sikres. TEK 8-21 angir alternative beregningsmåter for å fastsette effektbehovet. Redusert isolasjon i ytterveggene kunne i noen grad vært kompensert ved å velge vinduer med en lavere U-verdi enn det som er angitt i teknisk forskrift, men siden veggene utgjør en vesentlig del av byggverkets ytre er det likevel problematisk å få til full kompensasjon.

Dispensasjon:

Ifølge plan- og bygningslovens § 88 kan kommunen dispensere fra bestemmelser gitt i eller i medhold av loven for tiltak som er nevnt i § 87, når det finnes forsvarlig ut fra helsemessige og brann- og bygningstekniske hensyn, og tiltaket ikke fører til at byggverket kommer ytterlige i strid med loven enn det er fra før.

Ut fra en konkret vurdering av dokumentasjon fra ansvarlig prosjekterende vedrørende beregnet energibruk som følge av redusert isolasjon i ytterveggene, har Plan- og bygningsetaten funnet å kunne dispensere fra TEK § 8-21 i medhold av denne bestemmelsen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg

Eva Irene Lyseng
for avdelingsenhetsleder

Bjørn-Henrik Enge
saksbehandler

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Henrik E Nielsen Arkitektkontor as
Ullevålsveien 61B
0171 OSLO

Dato: 29 NOV. 2006

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200203375-62 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Bjørn-Henrik Enge	Arkivkode: 531

Byggeplass:	ALNAGATA 11	Eiendom:	233/15/0/0
Tiltakshaver:	Hvidsten Holding	Adresse:	Inkognitogata 26, 0256 OSLO
Søker:	Henrik E Nielsen Arkitektkontor as	Adresse:	Postboks 9208 Grønland, 0134 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

BRUKSTILLATELSE - ALNAGATA 11

Tillatelse til å ta i bruk tiltak som krever tillatelse etter Plan- og bygningslovens § 93.

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. plan- og bygningsloven, (pbl) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK) Kap. IX § 34.

Brukstillatelsen gjelder 1. etasje og u.etasje i B-fløyen samt 2. og 3. etasje i C-fløyen.

Ifølge kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det ikke avdekket vesentlige feil og mangler som er til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 15.12.2006.

Sluttrapport for avfallshåndteringen må være innsendt og godkjent før det kan utstedes ferdigattest.

Dette vedtaket kan påklages, se tidligere vedlagt orientering om klageadgang. Frist for å klage er tre uker etter mottakelsen av dette brev.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg

Nils Hjermann
for avdelingsenhetsleder

Bjørn-Henrik Enge
saksbehandler

Kopi til:
Hvidsten Holding, Inkognitogata 26, 0256, OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Ressurssenteret

Henrik E Nielsen Arkitektkontor AS
Postboks 9208 Grønland
0134 OSLO

Dato: 04 DES. 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200203375-64 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Hans Andersen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ALNAGATA 11	Eiendom:	233/15/0/0
Tiltakshaver:	Hvidsten Holding	Adresse:	Inkognitogata 26, 0256 OSLO
Søker:	Henrik E Nielsen Arkitektkontor as	Adresse:	Ullevålsveien 61B, 0171 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

VEDTAK OM TILBAKETREKKING AV BRUKSTILLATELSE - ALNAGATA 11

Brukstillatelser utstedt 03.10.06, 16.11.06. og 29.11.06. på ovennevnte eiendom trekkes tilbake med hjemmel i plan- og bygningsloven § 99 nr. 1 og forvaltningsloven § 35 1. ledd, bokstav c.

Forhåndsvarsel unnlates med hjemmel i Forvaltningslovens § 16 bokstav a, da forhold påvist på stedet innebærer umiddelbar fare for liv og helse. Etaten har også varslet ansvarlig søker v/Ragne Rosèn og Thale Eidheim muntlig om vedtaket den 01.12.06.

Ved befaring på stedet den 01.12.06. ble det påvist at en rekke forhold er utført i strid med prosjekteringsmaterialet for brann, at en rekke forhold innebærer åpenbar fare for fallskader, samt at graden av ferdigstillelse i stor grad er i strid med pbl. § 99
De påviste forhold omfatter bl.a (med trapp B/A og C/B menes trapperom i overgang mellom disse fløyene):

1. Ferdigstillelsesgraden er generelt lav, mye er uferdig, også i korridorer.
2. Rekkverk i trapp B/A er fremdeles klatrevennlig etter utbedring. Alle eksist. rekkverk er klatrevennlige.
3. Rekkverk ved utv. bro utenfor trapp B/A er uferdig.
4. Tosidige håndløpere mangler flere steder, bl.a. i hovedinngang v/trapp B/C.
5. Detektorer til brannalarmanlegget er tildekket.
6. Brannalarmanlegget er frakoblet.

7. Mange dører både til boenheter med brukstillatelse og tilhørende rømningstrapper mangler, eller er uferdig innsatt.
8. Kabler er ført via trapperomsdører, som er satt i åpen stilling m/kile.
9. Trapp C/B er ikke ført til kjeller (stige til kjeller) og rømningsvei ut på bro/rampe og gårdsplass er ikke montert og er avstengt.
10. Korridorer med uferdige leiligheter m/bl.a. byggeplasskontorer og uklassifiserte dører, ligger i samme branncelle som arealer med leiligheter med brukstillatelse.
11. Det er uferdige branncellebegrensninger mellom kjeller og trapperom.
12. Åpen forbindelse rundt ventilasjonskanal mellom 3. og 4. et. v/ trapp C/B er så stor at barn kan falle ned.
13. Lavtsittende vindu i trapp fløy A er ikke sikret.
14. B 30-dører i tavleskap i korridorer er montert slik at de er svært utette.
15. Terskel mangler en rekke steder under trapperomsdører.
16. En del boder for beboerne mangler.

Etaten vil anbefale at respektive PRO/KPR kontaktes umiddelbart for å foreta en helhetlig vurdering av gårdens tilstand og bistå i utbedringsarbeidene.

Begrunnelse
Ansvarlig foretak for utførelse og kontroll av bygninger og installasjoner er Bauer & Bech AS.

Etaten viser til opplysninger over om at forhold påvist på stedet innebærer umiddelbar fare for liv og helse. Etaten finner at brukstillatelsene er gitt på feil grunnlag da kontrollerklæringene inneholder uriktige opplysninger ettersom tiltaket ikke er utført i samsvar med tillatelsen. jf. ovennevnte.

Vedtak:

Brukstillatelser utstedt 03.10.06, 16.11.06. og 29.11.06. på ovennevnte eiendom trekkes tilbake med hjemmel i plan- og bygningsloven § 99 nr. 1 og forvaltningslovens § 35 1. ledd, bokstav c.

Klage
Vedtaket kan påklages. Frist for å klage er 3 – tre – uker fra mottagelsen av dette brev. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Ressurssenteret
Tilsyn, Team A-N

Øyvind Nesbakken
avdelingsenhetsleder

Hans Andersen
saksbehandler

Kopi til:
Hvidsten Holding, Kirkegata 5, 0153, OSLO
Bauer & Bech AS, Ramstadsletta 15, 1363 Høvik.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Henrik E Nielsen Arkitektkontor as
Postboks 9208
0134 OSLO

Dato: 14 DES. 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200203375-68 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Bjørn-Henrik Enge | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ALNAGATA 11	Eiendom:	233/15/0/0
Tiltakshaver:	Hvidsten Holding c/o Hvidsten Eiendom	Adresse:	Inkognitogata 26, 0256 OSLO
Søker:	Henrik E Nielsen Arkitektkontor as	Adresse:	Ullevålsveien 61B, 0171 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

SKIFTE AV ANSVARLIG FORETAK - ALNAGATA 11

Svar på søknad om tillatelse til endring i tiltak etter plan- og bygningsloven.

Det vises til Deres søknad, datert 05.12.2006. Søknaden gjelder skifte av ansvarlig kontrollerende for utførelsen av alt byggearbeide.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 b, nr. 2 godkjennes søknaden om ansvarsrett for Finvold Prosjekt Consult AS. Tidligere godkjent ansvarsrett for Bauer & Beck AS , utgår.

Plan- og bygningsetaten behandler denne saken etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 27.06.97, sak 142, jfr. bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220.

Godkjenninger:
Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket.

940612632 Finvold Prosjekt Consult AS	KUT bygninger og installasjoner, tkl. 3

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg

Nils Hjermann
for avdelingsenhetsleder

Bjørn-Henrik Enge
saksbehandler

Kopi til: Hvidsten Holding c/o Hvidsten Eiendom,, Inkognitogata 26, 0256, OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Henrik E Nielsen Arkitektkontor as
Postboks 9208 Grønland
0134 OSLO

Dato: 22 DES. 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200203375-73 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Bjørn-Henrik Enge | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ALNAGATA 11	Eiendom:	233/15/0/0
Tiltakshaver:	Hvidsten Holding c/o Hvidsten Eiendom,	Adresse:	Inkognitogata 26, 0256 OSLO
Søker:	Henrik E Nielsen Arkitektkontor as	Adresse:	Ullevålsveien 61B, 0171 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

SKIFTE AV ANSVARLIG FORETAK - ALNAGATA 11

Svar på søknad om tillatelse til endring i tiltak etter plan- og bygningsloven.

Det vises til Deres søknad om endring av tillatelse, datert 18.12.2006. Søknaden gjelder godkjenning av flere ansvarlige foretak i tiltaket.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 b, nr. 2 godkjennes endringssøknaden vedlagt søknad om ansvarsrett for Rørlegger CBO AS, L. S. Solland AS, Elektro Nettverk Norge AS og Schindler Stahl Heiser AS. Tidligere godkjent ansvarsrett for Bauer & Beck AS i de samme fagområdene, utgår.

Plan- og bygningsetaten behandler denne saken etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 27.06.97, sak 142, jfr. bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220.

Godkjenninger:
Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket.

946196878 Rørlegger CBO AS	PRO/KPR/UTF/KUT bygninger og installasjoner, tkl. 2, rør- og sanitæranlegg
918160922 INGENIØRFIRMAET L S SOLLAND AS	UTF/KUT bygninger og installasjoner, tkl. 2, ventilasjonsanlegg
988050091 Elektro Nettverk Norge AS	PRO/KPR/UTF/KUT bygninger og installasjoner, tkl. 2, brannalarmanlegg
945834382 Schindler Stahl Heiser AS	PRO/KPR/UTF/KUT bygninger og installasjoner, tkl. 3, løfteinnretninger

Plan- og bygningsetaten har ingen bemerkninger til de vedlagte kontrollplaner for viktige og kritiske områder

Klageadgang:
Vedtaket kan påklages, se tidligere vedlagt orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg

Eva Irene Lyseng
for avdelingsenhetsleder

Bjørn-Henrik Enge
saksbehandler

Kopi til:
Hvidsten Holding c/o Hvidsten Eiendom,, Inkognitogata 26, 0256, OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Henrik E Nielsen Arkitektkontor as
Postboks 9208 Grønland
0134 OSLO

Dato: 22 DES. 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200203375-75 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Bjørn-Henrik Enge | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ALNAGATA 11	Eiendom:	233/15/0/0
Tiltakshaver:	Hvidsten Holding c/o Hvidsten Eiendom,	Adresse:	Inkognitogata 26, 0256 OSLO
Søker:	Henrik E Nielsen Arkitektkontor as	Adresse:	P.b. 9208 Grønland, 0134 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

BRUKSTILLATELSE - ALNAGATA 11

Tillatelse til å ta i bruk tiltak som krever tillatelse etter Plan- og bygningslovens § 93.

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. plan- og bygningsloven, (pbl) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK) Kap. IX § 34.

Brukstillatelsen gjelder U1, 1., 2. og 3. etasje i A-fløyen, 2. og 3. etasje i B-fløyen, 2. etasje i C-fløyen samt U1 i parkeringsanlegget.

Ifølge kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det ikke avdekket vesentlige feil og mangler som er til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.03.2007.

Sluttrapport for avfallshåndteringen må være innsendt og godkjent før det kan utstedes ferdigattest.

Dette vedtaket kan påklages, se tidligere vedlagt orientering om klageadgang. Frist for å klage er tre uker etter mottakelsen av dette brev.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg

Eva Irene Lyseng
for avdelingsenhetsleder

Bjørn-Henrik Enge
saksbehandler

Kopi til:
Hvidsten Holding c/o Hvidsten Eiendom,, Inkognitogata 26, 0256, OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Henrik E Nielsen Arkitektkontor as
Postboks 9208 Grønland
0134 OSLO

Dato: 05 JAN. 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200203375-83 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Bjørn-Henrik Enge | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ALNAGATA 11	Eiendom:	233/15/0/0
Tiltakshaver:	Hvidsten Holding c/o Hvidsten Eiendom	Adresse:	Inkognitogata 26, 0256 OSLO
Søker:	Henrik E Nielsen Arkitektkontor as	Adresse:	Postboks 9208 Grønland, 0134 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

BRUKSTILLATELSE - ALNAGATA 11

Tillatelse til å ta i bruk tiltak som krever tillatelse etter Plan- og bygningslovens § 93.

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. plan- og bygningsloven, (pbl) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK) Kap. IX § 34.

Brukstillatelsen gjelder 3. etasje i C-fløyen og U2 i garasjeanlegget.

Ifølge kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det ikke avdekket vesentlige feil og mangler som er til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.03.2007.

Sluttrapport for avfallshåndteringen må være innsendt og godkjent før det kan utstedes ferdigattest.

Dette vedtaket kan påklages, se tidligere vedlagt orientering om klageadgang. Frist for å klage er tre uker etter mottakelsen av dette brev.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg

Mari Helene Slagsvold
for avdelingsenhetsleder

Bjørn-Henrik Enge
saksbehandler

Kopi til:
Hvidsten Holding c/o Hvidsten Eiendom,, Inkognitogata 26, 0256, OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Ressurssenteret

KOPI

Bauer & Bech AS
c/o KLUGE Advokatfirma DA
Postboks 1548 Vika
0117 OSLO

Dato: 18 JAN. 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200203375-84 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Hans Andersen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ALNAGATA 11	Eiendom:	233/15/0/0
Tiltakshaver:	Hvidsten Holding c/o Hvidsten Eiendom,	Adresse:	Inkognitogata 26, 0256 OSLO
Søker:	Henrik E Nielsen Arkitektkontor as	Adresse:	Postboks 9208 Grønland, 0134 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

VEDTAK OM TILBAKETREKKING AV ANSVARSRETT - ALNAGATA 11

Med hjemmel i plan- og bygningslovens (pbl) § 93b nr. 3 og forskrift om godkjenning av foretak for ansvarsrett (GOF) § 20 nr. 1, vedtas herved å trekke tilbake Bauer & Bech AS, org. nr. 930577146, sin ansvarsrett som ansvarlig utførende for bygninger og installasjoner, tkl.3.
Det treffes ikke vedtak om å trekke tilbake ansvarsretten som ansvarlig kontrollerende for bygninger og installasjoner, tkl.3, da foretaket selv har trukket tilbake sin ansvarsrett og engasjert nytt foretak som har fått godkjent ansvarsrett i samme arbeidsområde.

Ved gjennomføring av tilsyn den 04.12.06. er det påvist svikt i utførelsen og kontrollen innen arbeidsområdet ansvarlig utførende og kontrollerende for bygninger og installasjoner, tkl.3, og manglende oppfyllelse av forutsetningene for godkjenningen. Plan- og bygningsetaten vurderer svikten i utførelsen og kontrollen til å være vesentlig.

Ved tilsyn den 04.12.06. ble det innen arbeidsområdet ansvarlig utførende og kontrollerende for bygninger og installasjoner, tkl.3, avdekket vesentlig svikt ved utførelsen og kontrollen og manglende oppfyllelse av forutsetningene for godkjenningen, se tilsynsrapport av 08.12.06.

Plan- og bygningsetaten viser til varsel av 08.12.06. vedrørende tilbaketrekking av ansvarsrett.

Frist for uttalelse ble i varsel, etter senere avtale om utvidet frist, satt til 08.01.07. Plan- og bygningsetaten har mottatt uttalelse til varselet datert 08.01.07. og har følgende kommentarer:

Uttalelsen har innvendinger mot etatens varsel om tilbaketrekking av UTF-funksjonen.
Under brevets "pkt. 2.Generelt" heter det bl.a. at man vanskelig kan se for seg at andre entreprenører kan eller vil overta det gjenstående arbeidet innen en ønskelig tidsramme, samt at etatens vurderinger av

sanksjoner skal inneholde en skjønnsmessig avveining der ikke minst foretakets evne og vilje til å lære av feil og korrigere sin fremgangsmåte er av stor betydning.
Etatens kommentar til dette er at tidsrammer for fullføring av prosjektet ikke er innenfor det fokus etaten har ved tilsyn. Etaten ser at foretaket har satt inn ressurser for å rette opp de feil og avvik som er begått snarest mulig. Etatens primære fokus er imidlertid rettet mot det de ansvarlige foretak foretar seg fram til tilsyn gjennomføres. I dette tilfellet innebærer dette flere åpenbare og graverende feil, som et hvilket som helst foretak med ansvarsrett, selv med svært mangelfulle kunnskaper og styringssystemer, skulle ha avdekket og forhindret. De tiltak foretaket har satt i gang i etterkant av tilsynet, er forårsaket av tilsynet, og vil være et selvfølgelig ledd i en prosess dersom foretaket ønsker fornyet tillit fra myndighetene ved senere byggetiltak.

Under pkt. 3.1.1 kommer man inn på de problemer som har oppstått i tiltaket mht. bemanning og leveranser. Det heter videre at uferdige områder ikke ble tatt i bruk, og at Bauer & Bechs forsømmelse ikke har fått noen konsekvenser for eiendommen eller dens beboere.
Etaten vil bemerke at flere av de mest alvorlige manglene i tiltaket var så åpenbare at de skulle vært avdekket og forhindret uavhengig av bemanning og leveranser, og dermed forhindret at arbeidet ble meldt ferdig og kontrollerklæring utstedt. Etaten kan ikke se at påstanden om at feilene ikke skal ha fått konsekvenser for beboerne medfører riktighet, da disse bl.a. medførte vesentlig fare for fallskader og åpenbar fare for liv og helse ved brann da ingen av de prosjekterte rømningsveier var tilstrekkelig sikret. I tillegg er etaten kjent med at beboere har måttet snu med sitt flyttelass pga. ubeboelige leiligheter, mens andre har holdt sine barn innendørs pga. faren for fallskader både inne i bygningen og på utomhusarealene.

I brevets pkt. 3.2 nevnes at etaten ikke eksplisitt har vurdert foretakets faglige evner i forhold til funksjonen som UTF, samt at Bauer & Bechs bemanning har gode faglige forutsetninger for å gjennomføre tiltak som dette på en betryggende og tilfredsstillende måte. Det avvises derfor at de påpekte feil og mangler skyldes mangelfull utførelseskompetanse.
Etaten vil hevde at flere av de observerte forhold også kan knyttes opp mot mangelfull utførelses-kompetanse. Bl.a. tyder det faktum at gitter som var ment å skulle forhindre klatring i innvendige rekkverk, og som ble montert på utsiden av rekkverk, i strid med det prosjekterte, slik at klatring ikke ble hindret i forutsatt grad, -at kunnskapene om det tekniske regelverket er mangelfulle. I tillegg var det tydelig at stedlig ledelse, ved gjentatte forespørsler fra etatens side, ikke kjente til de grunnleggende branntekniske betegnelser på trapperomstyper (Tr1, Tr2 og Tr3). Imidlertid er det både generelt i de fleste tiltak, og i dette tiltaket, svært vanskelig å presist definere hvilke forhold som skyldes manglende kompetanse, samt i hvilken grad de skyldes dette.
Etaten har derfor også i dette tiltaket valgt ikke å gå nærmere inn på og kommentere foretakets faglige evner/kunnskaper, men i stedet rettet fokuset mot andre forhold, som det forhold at foretaket har utvist manglende pålitelighet.

Under pkt. 3.3 heter det bl.a. at det var problematisk å samle inn mye relevant kontrolldokumentasjon, og at det er vanskelig å ha full oversikt og innsikt i en underentreprenørs kontrolldokumentasjon.
Etaten vil påpeke at det var enighet med foretaket om tidspunktet for tilsynet, samt at kontrolldokumentasjonen skulle vært innsamlet og gjennomgått ved sluttkontroll.

Til brevets kommentarer om redegjørelse for utbedringstiltak under pkt. 3.4 ønsker vi å presisere at det ved siste befaring ble avtalt at enkelte forhold skal utredes ytterligere.

3.5 Oppsummering. Etaten står fast på den kritikk som er rettet mot UTF-funksjonen i tilsynsrapporten. Sentralt i etatens vurdering av sanksjonsnivå er at mange av de vesentlige forhold som er påvist er så åpenbare og grove brudd på regelverket at UTF-funksjonen, som de facto har primæransvaret for

utførelsen (jf. pbl. § 98), og som styres av den samme byggeplassledelsen som KUT-funksjonen, også må tildeles en vesentlig del av ansvaret for det som har inntruffet. Det medfører riktighet at etatens praksis har vært å rette en vesentlig del av fokuset på de kontrollerende funksjonene. Etaten vil imidlertid hevde at en større fokus på også andre funksjoner støttes av de signaler som er kommet fra Kommunal- og regionaldepartementet i senere tid, som bl.a. ber kommunene rette sterkere fokus mot det ansvaret bl.a. UTF-funksjonen faktisk har.

Etaten finner dermed ikke at Deres uttalelse i brev av 08.01.07. har endret etatens vurdering av saken.

Som en videre oppfølging av de avdekkede forhold vedtas herved tilbaketrekking av ansvarsrett innenfor arbeidsområdet ansvarlig utførende for bygninger og installasjoner, tkl.3, da de avdekkede forholdene vurderes som vesentlig svikt i utførelsen og kontrollen.
Etaten vil også opplyse om at det er etatens vurdering at det ville vært riktig å fatte vedtak om tilbaketrekking også av foretakets ansvarsrett innenfor arbeidsområdet ansvarlig kontrollerende for bygninger og installasjoner, tkl.3, dersom ikke foretaket selv allerede hadde trukket seg fra denne funksjonen.

Etatens vurdering
Konstaterte feil/avvik i tilsynsrapportens pkt. 5 – 19 i avsnitt om observasjoner under tilsynet gjelder arbeidsområde som er omfattet av foretakets ansvarsrett i tiltaket, og skyldes mislighold av oppgaver som ansvarlig utførende og kontrollerende.
Aktiv bruk av systemet i forhold til organisasjonsplan, identifikasjon av gjeldende krav i plan- og bygningslovgivningen, avviksrapportering og styring av dokumenter er et krav og en forutsetning for godkjenning av foretaket, jf. GOF § 6 litra a, b, c og d. Styringssystemet skal sikre etterlevelse av krav fastsatt i eller i medhold av plan- og bygningslovgivningen jf. GOF §§ 6 - 8. Plan- og bygningsetaten finner at påviste feil/mangler må ha sin årsak i svikt i foretakets system jf. GOF kap. II, eller ved bruken av det. I tillegg mener etaten at svikt ved systemet eller bruken av det har medført feil ved utførelsen. Systemet og rutinene må derfor rettes opp.

Ovennevnte forhold innebærer at foretaket ikke har oppfylt forutsetningene for godkjenningen i henhold til GOF § 20 nr. 1 andre pkt.

Det er i tillegg påvist at det har vært en vesentlig svikt i foretakets gjennomføring av utførelse og kontroll med utførelsen. Foretaket har unnlatt å sørge for utførelse og kontroll med at utførelsen er gjennomført i samsvar med lov og forskrifter.

Følgende momenter fra tilsynsrapporten er vektlagt i vurderingen:
Det at foretaket i stor grad ikke har sørget for å fullføre en rekke kritiske konstruksjoner, og derved har satt liv og helse for byggets brukere i fare, anses fra bygningsmyndighetenes side å være meget alvorlig.
Foretaket har med sine handlinger i tiltaket ved de påviste vesentlige brudd på regelverket vist seg ikke å fylle de krav som må stilles til pålitelighet, jf. pbl. § 98 nr. 4.

Vedtakets innhold

Med hjemmel i plan- og bygningslovens (pbl) § 93b nr. 3 og forskrift om godkjenning av foretak for ansvarsrett (GOF) § 20 nr. 1, vedtas herved å trekke tilbake Bauer & Bech AS, org. nr. 930577146, sin ansvarsrett som ansvarlig utførende for bygninger og installasjoner, tkl.3.

Det gjøres oppmerksom på at vedtak om tilbaketrekking av ansvarsretten gjelder ansvarsretten i denne konkrete byggesaken. Kopi av vedtaket vil bli sendt Statens bygningstekniske etat, jf. GOF § 20 nr. 3.

Klage
Dette vedtak kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottagelsen av dette brev. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Etaten gjør til slutt oppmerksom på at foretakets organisasjonsnummer er endret i dette vedtaket i forhold til det som er oppgitt i tilsynsrapport og varsel av 08.12.06. Tidligere oppgitt organisasjonsnummer var hentet fra foretakets egen ansvarsrettssøknad og kontrollerklæring av 29.09.06. Det organisasjonsnummeret etaten har benyttet i dette vedtaket er verifisert i Brønnøysundregistrene.

Om nødvendig må arbeidsstedet sikres forsvarlig før det forlates.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Ressurssenteret
Tilsyn, Team A-N

Vibeke Brudevold
Fung. avdelingsenhetsleder

Hans Andersen
saksbehandler

Kopi til: Henrik E.Nielsen ark.kontor AS, Postboks 9208 Grønland, 0134, OSLO
Statens bygningstekniske etat, Pb 8742 Youngstorget, 0028 Oslo

Vedlegg: - Orientering om klageadgang

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Henrik E Nielsen Arkitektkontor as
Postboks 9208 Grønland
0134 OSLO

Dato: 15 FEB. 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200203375-90 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Bjørn-Henrik Enge | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ALNAGATA 11	Eiendom:	233/15/0/0
Tiltakshaver:	Hvidsten Holding c/o Hvidsten Eiendom,	Adresse:	Inkognitogata 26, 0256 OSLO
Søker:	Henrik E Nielsen Arkitektkontor as	Adresse:	Postboks 9208 Grønland, 0134 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

BRUKSTILLATELSE - ALNAGATA 11

Tillatelse til å ta i bruk tiltak som krever tillatelse etter Plan- og bygningslovens § 93.

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. plan- og bygningsloven, (pbl) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK) Kap. IX § 34.

Brukstillatelsen gjelder 1. etasje og 1. underetasje i B-fløyen.

Ifølge kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det ikke avdekket vesentlige feil og mangler som er til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.03.2007.

Sluttrapport for avfallshåndteringen må være innsendt og godkjent før det kan utstedes ferdigattest.

Dette vedtaket kan påklages, se tidligere vedlagt orientering om klageadgang. Frist for å klage er tre uker etter mottakelsen av dette brev.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg

Eva Irene Lyseng
for avdelingsenhetsleder

Bjørn-Henrik Enge
saksbehandler

Kopi til:
Hvidsten Holding c/o Hvidsten Eiendom,, Inkognitogata 26, 0256, OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Henrik E Nielsen Arkitektkontor as
Postboks 9208 Grønland
0134 OSLO

Dato: 03 APR. 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200203375-98 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Bjørn-Henrik Enge | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ALNAGATA 11	Eiendom:	233/15/0/0
Tiltakshaver:	Hvidsten Holding c/o Hvidsten Eiendom	Adresse:	Inkognitogata 26, 0256 OSLO
Søker:	Henrik E Nielsen Arkitektkontor as	Adresse:	Postboks 9208 Grønland, 0134 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

BRUKSTILLATELSE - ALNAGATA 11

Tillatelse til å ta i bruk tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningslovens § 93.

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. plan- og bygningsloven, (pbl) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK) Kap. IX § 34.

Brukstillatelsen gjelder u.etasje og 1. etasje i C-fløyen.

Ifølge kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det ikke avdekket vesentlige feil og mangler som er til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 15.05.2007.

Sluttrapport for avfallshåndteringen må være innsendt og godkjent før det kan utstedes ferdigattest.

Dette vedtaket kan påklages, se tidligere vedlagt orientering om klageadgang. Frist for å klage er tre uker etter mottakelsen av dette brev.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg

Mari Helene Slagsvold
for avdelingsenhetsleder

Bjørn-Henrik Enge
saksbehandler

Kopi til:
Hvidsten Holding c/o Hvidsten Eiendom,, Inkognitogata 26, 0256, OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Henrik E Nielsen Arkitektkontor as
Postboks 9208 Grønland
0134 OSLO

Dato: 11 OKT. 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200203375-106 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Bjørn-Henrik Enge | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ALNAGATA 11	Eiendom:	233/15/0/0
Tiltakshaver:	Hvidsten Holding c/o Hvidsten Eiendom	Adresse:	Inkognitogata 26, 0256 OSLO
Søker:	Henrik E Nielsen Arkitektkontor as	Adresse:	Postboks 9208 Grønland, 0134 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

ENDRET TILLATELSE - ALNAGATA 11

Svar på søknad om tillatelse til endring av tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.

Det vises til Deres søknad av 14.09.2007. Søknaden gjelder endring av parkeringsanlegget som følge av dårligere grunnforhold enn først antatt. Ytre del av gårdsplassen blir liggende ca. 60 cm høyere som følge av endringen. Tiltaket er ikke ansett for å berøre nabointeresser.

Endringen er søknadspliktig etter plan- og bygningslovens § 93 litra a), og søknaden godkjennes med reviderte plantegninger og snitt. Tidligere godkjente tegninger utgår.

Plan- og bygningsetaten behandler denne saken etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425, jfr. bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220.

Søknaden:

Det er søkt om tillatelse til endring, og søknaden omfatter heving av deler av parkeringsanlegget som følge av dårligere grunnforhold enn først antatt. Det etableres flere kjøreramper mellom planene. BRA er uendret, men den ytre delen av gårdsplassen blir liggende ca. 60 cm høyere som følge av endringen..

Godkjenninger:

Følgende tegninger er vurdert og godkjent:

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan 1. u.etasje	D-09 rev.vår 2006	30.07.2002	105/2
Plan 2. u.etasje	D-08 rev.vår 2006	30.07.2002	105/3
Snitt (A-A) X-X	D-21, rev.vår 2006	21.07.2003	105/4
Snitt (B-B) Y-Y	D-22 rev.vår 2006	21.07.2003	105/5
Snitt (C-C) Z-Z	D-23 rev.vår 2006	21.07.2003	105/6

Tidligere godkjente tegninger med våre stempelnummer. 13, 14, 15, 16 og 17, utgår.

Kontroll av utførelse:

Ansvarlig kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert i henhold til foretakets system og kontrollplan for tiltaket. Avvik skal registreres og grunngis. Om nødvendig skal det foretas omprosjektering. Det forutsettes at arbeidene utføres i henhold til Tekniske forskrifter 1997 (TEK)

Ferdigstillelse:

Når tiltaket er ferdig skal den kontrollansvarlige foreta sluttkontroll. Krav om ferdigattest eller anmodning om midlertidig brukstillatelse (NBR blankett nr 5167) sendes inn sammen med dokumentasjon i henhold til vedlagt håndblad 88-4010.

Denne tillatelsen, samt godkjente kart, tegninger og kontrollplaner, skal være tilgjengelig på byggeplassen.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages, se tidligere vedlagt orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg

Eli Frøystadvåg Aubert
avdelingsenhetsleder

Bjørn-Henrik Enge
saksbehandler

Vedlegg:

Informasjon om elektronisk saksbehandling.
Skjema for ferdigmelding
Håndblad 88-4010

Kopi til:

Hvidsten Holding c/o Hvidsten Eiendom,, Inkognitogata 26, 0256 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Modus AS
Sommerogata 17
0255 OSLO

Dato: 15.11.2012

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200203375-131 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Erland Per Volden | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ALNAGATA 11	Eiendom:	233/15/0/0
Tiltakshaver:	Borettslaget Den Norske Skofabrikk	Adresse:	Alnagata 11, 0192 OSLO
Søker:	Modus as	Adresse:	Sommerogata 17, 0255 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

TILLATELSE TIL ENDRING - ALNAGATA 11

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93

Til tidligere gitt tillatelse foreligger det søknad om endring av ansvarsforhold.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 godkjennes søknad om endring, mottatt Plan- og bygningsetaten 02.10.2012.
Det vises for øvrig til søknadens vedlagte ansvarsretter.

Endringssøknaden omfatter utbytte av ansvarlig søker samt endring av tiltakshaver.
Denne tillatelse og de kart og tegninger den henviser til, skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425..

Bortfall av tillatelse
En endringstillatelse er kun en justering av en allerede gitt tillatelse. 3-årsfristen for bortfall av tillatelse løper fra vedtaksdato for *tillatelse* og ved to-trinnsbehandling, fra vedtaksdato for *rammetillatelse*. Fristen avbrytes således ikke ved en endringstillatelse. Fristen avbrytes ved at tiltaket igangsettes. Virkningene av at fristen oversittes, er at tillatelsen faller bort og tiltaket må søkes på nytt.

Godkjenninger:

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 200203375	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
998653576 MODUS ARKITEKTER AS	SØK. ttk. 2 PRO. ttk. 2, arkitektur

Firmaet Henrik E. Nielsen utgår med ansvarsrett tilsvarende Modus Arkitekter nå er godkjent for. Grensesnittet går ved anmodning om ferdigattest og gjenstående oppgaver for å få kontrollerklæringer.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Endringen av ansvarsforhold kan godkjennes. Det er ikke behov for nabovarsling av forholdet.

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 15.11.2012 av:

Erland Per Volden - Saksbehandler
Per-Arne Horne - Enhetsleder

Vedlegg: Orientering om klageadgang.

Kopi til: Borettslaget Den Norske Skofabrikk, v./Miguel Antonetti, Alnagata 11, 0192 OSLO, antonetti@enquist.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Modus Arkitekter as
Sommerogata 17
0255 OSLO

KOPI

Dato: 13.06.2014

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200203375-140 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Aleksander Stein Engvoll | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ALNAGATA 11	Eiendom:	233/15/0/0
Tiltakshaver:	Borettslaget Den Norske Skofabrikk	Adresse:	Alnagata 11, 0192 OSLO
Søker:	Modus Arkitekter as	Adresse:	Sommerogata 17, 0255 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

ENDRET TILLATELSE - ALNAGATA 11

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93

Til tidligere gitt tillatelse foreligger det søknad om endring av ansvarsforhold.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 godkjennes søknad om endring, mottatt Plan- og bygningsetaten 02.06.2014. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte ansvarsretter.

Endringssøknaden omfatter utbytte av ansvarlig søker samt endring av tiltakshaver.
Denne tillatelse og de kart og tegninger den henviser til, skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425..

Bortfall av tillatelse
En endringstillatelse er kun en justering av en allerede gitt tillatelse. 3-årsfristen for bortfall av tillatelse løper fra vedtaksdato for *tillatelse* og ved to-trinnsbehandling, fra vedtaksdato for *rammetillatelse*. Fristen avbrytes således ikke ved en endringstillatelse. Fristen avbrytes ved at tiltaket igangsettes. Virkningene av at fristen oversittes, er at tillatelsen faller bort og tiltaket må søkes på nytt.

Godkjenninger:

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 200203375	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
988050091 Elektro Nettverk Norge AS	PRO/KPR/UTF/KUT bygninger og installasjoner, tkl. 2, brannalarmanlegg
940612632 Finvold Prosjekt Consult AS	KUT bygninger og installasjoner, tkl. 3
918160922 INGENIØRFIRMAET L S SOLLAND AS	UTF/KUT bygninger og installasjoner, tkl. 2, ventilasjonsanlegg

981494113 KNUT LYSTAD INGENIØR OG TØMMERMESTER FORRETNING	UTF/KUT, ttk. 2, Ansvarlig utførende og kontollerende av utførelse for hele tiltaket ifm. søknad om ferdigattest.
998653576 MODUS ARKITEKTER AS	SØK. ttk. 2 PRO. ttk. 2, arkitektur
946196878 Rørlegger CBO AS	PRO/KPR/UTF/KUT bygninger og installasjoner, tkl. 2, rør- og sanitæranlegg
945834382 Schindler Stahl Heiser AS	PRO/KPR/UTF/KUT bygninger og installasjoner, tkl. 3, løfteinnretninger

Knut Lystad Ingeniør og Tømmermester Forretning har stått for utførelsen av resterende arbeider mellom brukstillatelse og ferdigattest samt kontroll av gjenstående arbeider med leiligheter i 1. underetasje, 1. etasje, 2. etasje, 3. etasje samt parkeringskjeller under terreng. Foretaket har godkjent ansvarsrett for nevnte arbeider fra og med dette vedtaket.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Endringen av ansvarsforhold kan godkjennes. Det er ikke behov for nabovarsling av forholdet.

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 13.06.2014 av:

Aleksander Stein Engvoll - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Vedlegg: Orientering om klageadgang.

Kopi til:
Borettslaget Den Norske Skofabrikk, Alnagata 11, 0192 OSLO, antonetti@enquist.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Modus Arkitekter as
Sommerogata 17
0255 OSLO

KOPI

Dato: 13.06.2014

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200203375-141 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Aleksander Stein Engvoll | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ALNAGATA 11	Eiendom:	233/15/0/0
Tiltakshaver:	Borettslaget Den Norske Skofabrikk	Adresse:	Alnagata 11, 0192 OSLO
Søker:	Modus Arkitekter as	Adresse:	Sommerogata 17, 0255 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - ALNAGATA 11

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se våre nettsider for mer informasjon http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no/skal_du_bygge/3_motta_svar_pa_soknad/klage_pa_vedtak/

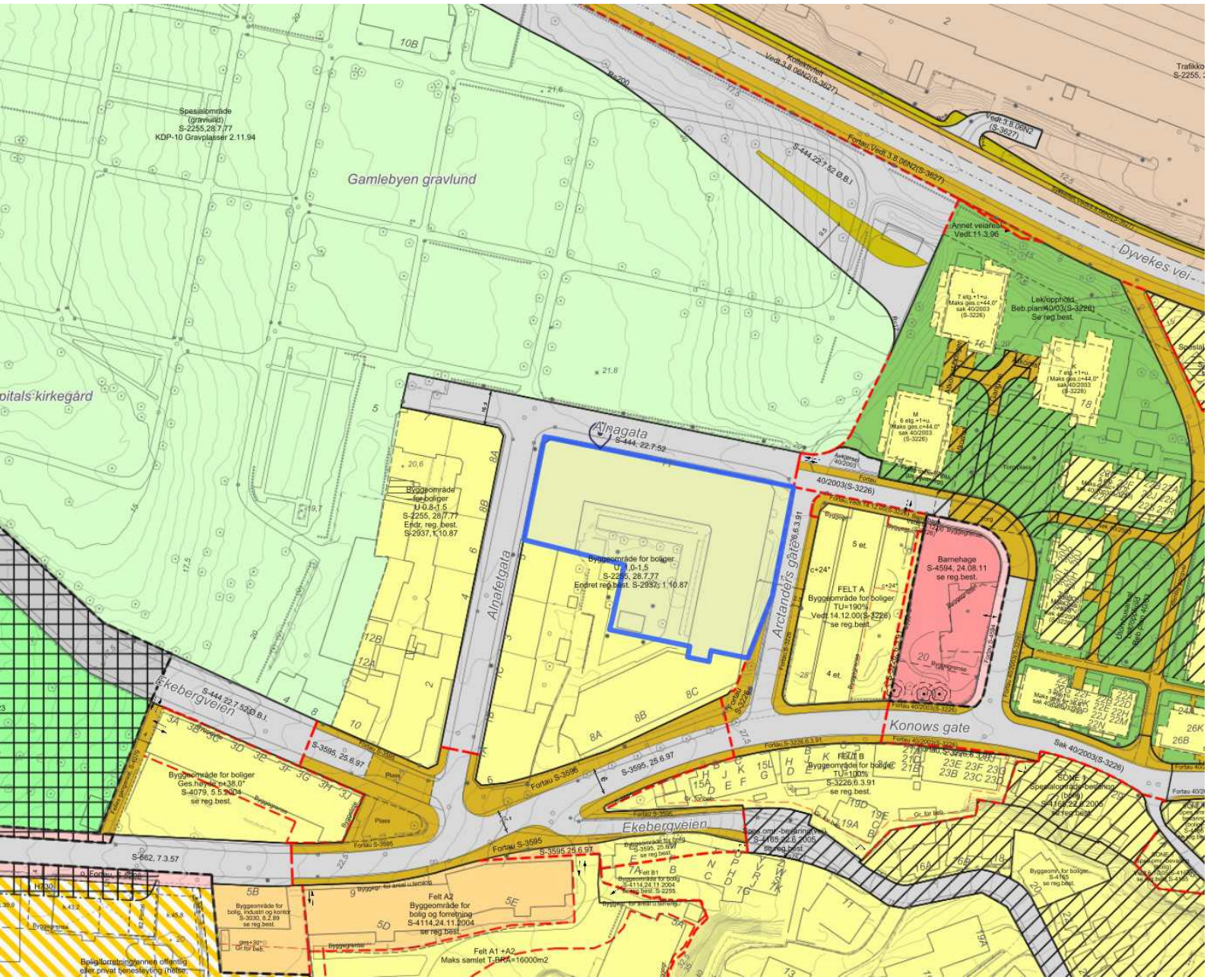
Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 13.06.2014 av:

Aleksander Stein Engvoll - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:
Borettslaget Den Norske Skofabrikk, Alnagata 11, 0192 OSLO, antonetti@enquist.no


Gamlebyen gravlund
Spesialområde (gravlund) S-2255,28.7.77 KDP-10 Gravplasser 2.11.94
Alnagata S-444, 22.7.52
Alnafelgata
Arctanders gate
Ekebergveien
Konows gate
Dyvekes vei
Byggeområde for boliger U 0.8-1.5 S-2255, 28.7.77 Endr. reg. best. S-2937, 1.10.87
FELT A Byggeområde for boliger TU=190% Vedt.14.12.00(S-3226) se reg.best.
FELT B Byggeområde for boliger TU=100% S-3226,6.3.91 se reg.best.
Barnehage S-4594, 24.08.11 se reg.best.
Byggeområde for boliger Ges.høyde c+38,0° S-4079, 5.5.2004 se reg.best.
Felt A2 Byggeområde for bolig og forretning S-4114.24.11.2004 se reg.best.
Felt A1 +A2 Maks samlet T-BRA=16000m2
Byggeområde for bolig, industri og kontor S-3930, 8.2.89 se reg.best.
Boligforetningen offentlig eller privat tenesteyting (helse,
Annet veiareal Vedt.11.3.96
Lek/opphold Beb.plan40/03(S-3226) Se reg.best.
Fortau S-3595
S-3595, 25.6.97
S-662, 7.3.57
Fortau S-3596
Fortau 40/2003(S-3226)
Sak 40/2003(S-3226)

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20883, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Oslo

S-444

Regulering av Østre Bydel I.

Vedtaksdato: 22.07.1952

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 195201394

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Vei reg. ved Ryenbergvn. oppheves,sak 199/74

Knytning(er) mot andre planer: V170787, 30166, 4156, 46475, 11868, V070951, 33474, 75564, 36156, V241159, V161052, 28682, V100555, V110396, 33390, V151100, V231095, V221096N2

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Se Endring av par.1B nr.3 i S-1748.

Se reg. best. Vedt.15.11.2000 i tilknytning til mindre vesentlig endring av reguleringsplanene for Dyvekes vei og deler av Svartdalstunnelens anlegg i Lodalen (S-444, S-2255, S-3627 og m.v.e. 11.3.96), som vist på kart merket ØEP 2000-04 og datert Plan- og bygningsetaten 15.09.2000

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

Vedtekt nr:	Vedtatt:	Godkjent av bystyret:	Stadfestet av dept:	Byplan
171	20/04-37	27/10-1938	08/03-1939 (S-133GO)	V B.II
172A	08/06-37	08/12-1938	03/02-1939 (S-132GO)	V B.III
173	14/09-37	26/02-1942	04/06-1942 (S-171GO)	N B I
174	11/01-38	20/06-1940	17/10-1940 (S-161GO)	V B I
177	27/09-38	16/10-1942	22/12-1942 (S-179GO)	Grunerl.
			23/05-1947	26/09-1947 (S-200GO)
178	10/01-39	05/02-1942	04/06-1942 (S-172GO)	Ø B III
179	02/05-39	30/10-1946	17/07-1947 (S-198GO)	Ø B II
181	10/10-39	05/02-1942	04/06-1942 (S-173GO)	N B II
182A	28/11-39	05/12-1946	28/04-1947 (S-195GO)	Ø B V
183	13/02-40	24/09-1942	06/11-1942 (S-178GO)	Ø B IV
184	02/04-40	14/12-1951	22/07-1952 (S-444)	Ø B I
188	06/05-41	22/02-1942	06/11-1942 (S-177GO)	V B IV

BYPLANVEDTEKT.

paragraf 1

A. Med de unntak som er nevnt nedenfor under punkt B tillates det bare ført opp beboelseshus.

B. Unntatt fra boligbestemmelsen er:
1. Strøk som hører til "indre sone", og arealer som er satt av til:
2. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på byplanen merket "Off.bebygg".
3. Forretningsbebyggelse av den art, som er nevnt nedenfor, på byplanen fargelagt med brunt.
4. Industribebyggelse, på byplanen fargelagt med gult.

Ad 3. Ved forretningsbebyggelse forstår en bebyggelse med lokaler for kontorer, magasiner, lagre og lignende som er bestemt for direkte vareomsetning og som kan føre med seg stadig fra- og tilbringelse av gods, tilstrømning av mennesker, lukt, larm eller andre forhold som er sjenerende for boligene omkring.

Anm. Byråsjef Schultze i Innenriksdepartementet har i konf.29/4-1944 fortolket pkt. 3 sånn: "I bydelsplaner i ytre sone er det regulert strøk for: 1. Boliger. 2. Forretningslokaler. I de for boliger regulerte strøk har grunneieren ikke krav på innredning av kontorer. Kontorer vil følgelig bare kunne innredes etter innvilget unntak fra byplan og vedtekt. Sådant unntak kan gis av bygningsrådet, resp. reguleringsrådet".

Ad 3 og 4 På tomter, hvor det finnes eldre forretnings- eller industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygging av disse, selv om de ikke ligger på de arealer som er nevnt foran.

paragraf 2

Bebyggelsen skal være dels tett, dels åpen etter som det er vist på byplanen. Hvor denne fastsetter åpen bebyggelse skal bygningene være helt frittliggende eller bygd sammen to og to inn til en felles grenselinje og for øvrig frittliggende med mindre det er bestemt annerledes i byplanen ved fastsettelse av indre byggelinjer. Fra det som er nevnt foran kan unntak gjøres for uthus og garasjer som omhandlet nedenfor under par. 7.

Minste avstand mellom frittliggende bygninger skal svare til høyeste tilstøtende bygnings høyde, målt fra overkant terreng til murlivets øvre avslutning, og ikke være under 8 m.

paragraf 3

All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er regulert, er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser.

Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse, som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om- eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter i øvrig tillater. Dette gjelder såfremt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygging eller er til hinder for gjennomføring av byplanen.

paragraf 4

Fasadelengden for enkelt frittliggende bygning må ikke være over 32 m. Dersom to eller flere bygninger bygges sammen langs byggelinjen tillates dog en lengde inntil 40 m . Bygninger som ligger på hjørne eller i vinkel med gata måles etter lengden av de sammenlagte front-(ikke gårds-)fasader med fradrag av bygningens dybde.

Eksempel (Illustrasjon) X+Y ikke over 32 m
resp. 40 m.
Z medregnes ikke.

Unntak fra bestemmelsene foran skjer dersom dette er fastsatt på byplanen ved indre byggelinjer eller ved angivelse av fasadenes maksimumslengde.

paragraf 5

Bygningene kan føres opp med det etasjeantall som er skrevet på byplanen. Hvor gesimshøyder er påført skal bygningene føres opp til den høyde som således er angitt. Hvor planene ikke angir noe om dette gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

Hvor det er regulert åpen bebyggelse kan det over det foran nevnte etasjeantall, dersom dette er anført på planen, innredes overetasje (O.E.) til loft eller leilighet, enten a) under hellende tak eller b) hvor det er flatt tak, innenfor tilbaketrukne yttervegger. Ingen del av overetasjen må ligge utenfor en hellingsvinkel på 45 grader.

Det må sørges for at det i overetasjen, hvor slik finnes, eller annet sted i bygningen, foruten vanlige kjellerrom (buer) anordnes oppbevaringsrom for hver leilighet. Dette skal svare til minst 10 % av leilighetens gulvflate, dog aldri under 3 m2 og isolert mot kulde, fuktighet og lignende på slik måte som bygningsmyndighetene bestemmer.

Overkant hovedgesims (d.e. murlivets øvre avslutning) må ikke legges mer enn 1.0 m over himlingen i øverste fulle etasje.

paragraf 6

Hvor etasjeantallet er begrenset skal kjelleren, hvor denne er innredet til varig opphold for mennesker regnes med i etasjeantallet; dog regnes ikke kjelleren med såfremt det i denne bare innredes portnerbolig (d.e. leilighet på maksimum 3 værelser og kjøkken) og andre kjellerrom som er nødvendige for beboerne.

paragraf 7

Uansett bestemmelsene i par. 1 kan bygningsrådet, dersom reguleringsrådet ikke har noe å innvende, tillate ført opp uthus eller garasje på den del av tomta som finnes passende, enten frittliggende eller i direkte tilknytning til hovedbygningen. Uthus eller garasje må ikke ha over 1 etasjes høyde og ikke benyttes til beboelse.

paragraf 8

I det frie mellomrom av minst 4 m mellom frittliggende bygning og nabogrense kan bygningsrådet tillate at det anbringes overbygninger over utgangsdører dersom det fra disses ytterkant er minst 2 m til nabogrense.

Hvor naboens samtykke er innhentet kan bygningsrådet dessuten tillate at mellomrommet, hvor det benyttes til innkjørsel, blir overdekt i inntil 1 etasjes høyde.

paragraf 9

Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittliggende sider. For bygningsgrupper som hører sammen skal de forskjellige bygningers ytre være i det vesentlige i samsvar med hverandre. De skal være utført i noenlunde ensartede materialer og farge og - såvidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

paragraf 10

Hvor det er regulert åpen bebyggelse på byplanen, og hvor bygningenes fasader ikke ligger i gatelinjen, skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent stakitt av høyst 1.2 m høyde, fundamentert på stolper eller granittsokkel. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Stakittet skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder.

Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av det åpne område mellom frittliggende bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1.80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

Paragraf 11

Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

SÆRBESTEMMELSER
(på byplan anført S.B.)

1.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Gyldenløves gates sørside mellom Eckersbergsgate og Løvenskiolds gate skal hovedgesimsens høyde for mansardstrekningen ikke overstige 13.5 m regnet fra Gyldenløves gates middelhøyde utenfor vedkommende kvartal. Den samlede bredde av vinduer i mansardtakflater mot gate må ikke overskride 4/10 av dennes lengde.

2. Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Bebyggelsen langs Fritz Thaulows gate mellom Fearnleys gate og Middelthuns gate kan gjøres sammenhengende og følgende en byggelinje som er vist på reguleringssjefens plan av 15/5.1929. Bebyggelsen langs Middelthuns gate i 70 m lengde og langs Fritz Thaulows gate i 55 m lengde fra disse gaters hjørne utføres etter bygningslovens bestemmelser for tettbebyggelse.

3.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Matr.nr. 20 Majorstuveien 2,4,6 og 8 Dywads gate skal ved nybygning ikke kunne bebygges i større utstrekning enn nå i forhold til nabogrense. Dog skal nr. 2 Dybwads gate kunne bebygges nærmere grensen til nr. 18 Majorstuveien enn nå såfremt sist nevnte eiendom bebygges nærmere denne grense enn 4 m.

Matr. nr.1 Middelthuns gate samt nr. 16 og 18 Majorstuveien skal ved nybygging bebygges inn til bestående nabogavl på henholdsvis nr. 24 og 28 Industrigata og nr. 20 Majorstuveien.

5.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På Frognerveien 47 skal utvendige skorstener ikke tillates. Terrassebygningene mellom våningshusene kan inneholde garasjer og vanlige kjellerom og skal i det ytre gis samme fasadeutstyr som våningshusene.
Garasjene må bare benyttes for private biler.
Terrassebygningenes overkant skal ikke ligge over cote 34,0. Innkjørsel til tomtene skal bare anordnes fra Frognerveien. Mellom inngangene for øvrig må ingen gjennomkjørsel kunne finne sted.

6.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Industrigata, Dunkers gate og Holmboes gate skal overetasjene på den side, som vender mot gårdsplass, føres opp i flukt med den nedenfor liggende del av bygningen.

7.Y. UTGÅR.

8.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).

Dersom noen del av bebyggelsen på Rosenborggata 11 og 13 trekkes tilbake minst 19.50 m fra Bergsliens gatelinje, kan det tillates gjennomgående gesimslinje, som dog ikke må ligge høyere enn på kote 74.00. Taket skal ha en hellingsvinkel av maksimum 30 grader og uten andre oppbygg enn de nødvendige skorstener, ventilasjonskanaler og tekniske anlegg (heiser).

9.Y a.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
I området mellom Stensparken, Thereses gate og Stensgata nordenfor Thereses gate 31 må ingen del av bebyggelsen ligge høyere enn 18 m over nivå i den østenfor liggende del av Thereses gate eller Stensgata. Denne høyde måles som fasadelengdens middelhøyde på hver tomt.

9.Y b.Mot Stensparken skal ingen innkjørsel eller inngang for eiendommene langs Thereses gate og Stensgata være tillatt.

10.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Gjennom Grønnegata 19 skal det mellom Grønnegata og Per Sivles gate anordnes passasjer. Disse to passasjer skal hver ha 1 - en - etasjes høyde regnet fra Grønnegatas nivå, og veggene ut mot passasjene skal være uten åpninger.
Bygningene på de tomter som støter til passasjen skal bygges sammen over passasjene.

11.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
På Hegdehaugsveien 17,19,21 må bygningenes høyde mot gårdsplass (i dette også fløybygningene) ikke på noe punkt overskride en hovedgesims på kote 47.45 med overetasjen innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

12.Y.(Nordre Bydel 1, vedtekt nr. 173).
På Waldemar Thranes gate 60 og 62 skal bebyggelsen regelmessig ikke inneholde leiligheter som er mindre enn 3 værelser, pikeværelse og kjøkken.

13.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt 173).
På eiendommen Vallegata 11,13,19,21,23,25 og Geitmyrsveien 38 og 40 skal hvert enkelt våningshus ikke inneholde mere enn 2 familieleiligheter.

14.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt nr. 173).
Det kan regnes med dispensasjon fra foranstående vedtekter for eiendommene Lovisenberggata 7 - 21, hvis disse bebygges videre til sykehus eller dermed beslektede formål. Reguleringsrådet kan i tilfelle samtidig kreve seg forelagt til godkjennelse en samlet plan for bebyggelsen.

15.Y.(Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For området mellom Drammensveien nr. 78, Drammensveien, Drammensveien nr. 84 og jernbanelinjen gjelder følgende bestemmelser:
På hver parsell må bare oppføres ett våningshus og dette må ikke innredes for annet eller mer enn tre familieboliger. Innskårne takvinduer tillates ikke.

16.Y. (Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For eiendommer på begge sider av Kristinelundveien nordenfor nr. 4 og 5 til denne gate: På hver parsell må bare oppføres ett frittliggende våningshus, som ikke må innredes for annet eller mere enn to familieboliger. Huset må ikke i noen retning ha større lengde enn 18.0 m og ikke ligge nærmere nabogrense enn
5,0 m. Høyden må ikke være større enn 2 etasjer, eventuelt med tillegg av 1 tilbaketrukket loftsetasje.

17.Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Den i paragraf 5 angitte gesimshøyde for nr. 39 og 37 Professor Dahls gate er ikke obligatorisk , men angir den største høyde bygningen kan føres opp til.

18.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
For områdene:
1) Vestre grense og forlengelsen sørover til bygrensen av nr. 19 E Ekebergveien - nordre grense av samme eiendom - østre grense av nr. 50 Ekebergveien - søndre og østre grense av nr. 7 Ekebergveien - Ekebergveien - Konows gate og ny regulert Konows gate "Søndre Utfartsåre" -

Væringskleiva - Konows gate - Enebakkveien - ny regulert gate langs Loelva - bygrensen. Dessuten også nr. 74 - 76 - 78 Enebakkveien.

2) Sønnenfor nr. 40 Ljabruveien mellom Kongsveien - bygrensen og Ljabruveien.

gjelder følgende bestemmelser:

a) Minsteavstanden mellom bygninger på samme matr. nr. kan - uansett bestemmelsene i paragraf 2, siste p., innskrenkes til 6 m, hvis tilstøtende bygnings høyde heller ikke overskrider dette mål.

b) Enkelt bygnings areal må ikke være mere enn 150 m². Hvis to eller flere bygninger bygges sammen skal fasadelengden ikke overskride 30 m.

c) Bygningenes høyde skal være begrenset til 2 fulle etasjer og 1 overetasje, kfr. paragraf 5, 2net avsnitt.

19.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
I tilfelle av at eiendommene Ekebergveien 5c, 5d og 7 og for området mellom Konowsgate - Ekebergveien og østgrensen for Konowsgate 21 og Ekebergveien 16 anvendes til boligbebyggelse (ikke industri) skal bestemmelsene i særbestemmelse 18 Y gjelde også for disse.

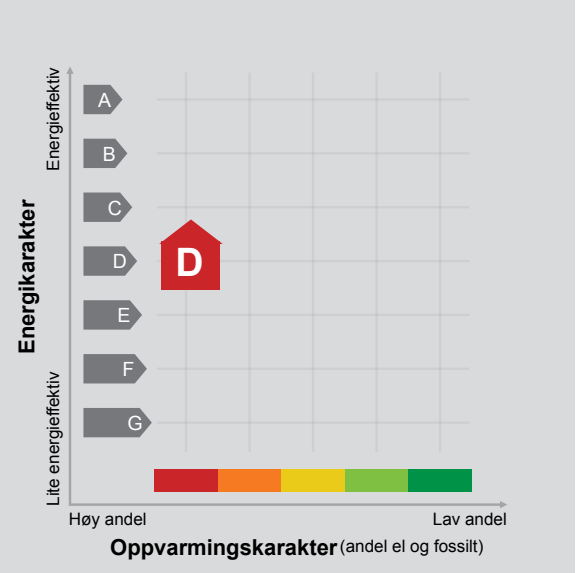
Vedtatt av reguleringsrådet 25/3.1947.

Paragraf 12

Reguleringsrådet, eller, hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtekter hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.

ENERGIATTEST

Adresse	Alnagata 11
Postnummer	0192
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	233
Bruksnummer	15
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80603916
Bruksenhetsnummer	H0131
Merkenummer	Energiattest-2025-92235
Dato	14.03.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1898
Bygningsmateriale:	
BRA:	55
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Alnagata 11	80603916	H0131	0	0	31

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1898

Byggstandard

Type bygg	
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	
Kjelanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	20 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	28 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	6 m²
Oppvarmet BRA	55 m²
Totalt BRA	55 m²
Oppvarmet luftvolum	132 m³
U-verdi for yttervegger	0,20 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,27 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	11,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	72,4 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,58 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	79 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,84
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	24.9.2015

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	5.503
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	kWh/år
Ventilasjonsvarme	kWh/år
Varmtvann	kWh/år
Vifter	kWh/år
Pumper	kWh/år
Belysning	kWh/år
Teknisk utstyr	kWh/år
Romkjøling	kWh/år
Ventilasjonskjøling	kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	8 491 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	154,37 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	6 372 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	154,37 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	8 491 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	8 491 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	8 491 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Alnagata 11, 0192 Oslo
Gnr. 233, Bnr. 15, andelsnr. 31 i Borettslaget Den Norske Skofabrik, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
306250058

Meglerforetak: PrivatMegleren Gamle Oslo

Saksbehandler: Nils Trongaard

Telefon / Mobil: 23 13 59 00 / 480 42 337

E-post: nils.trongaard@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
